

I SELETUSKIRI.....	2
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	2
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA.....	3
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED.....	6
5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD	8
5.1. Asukoht	8
5.2. Pinnas.....	8
Algatatud planeeringu ala mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on	8
5.3. Reljeef ja haljastus.....	9
5.4. Hoonestus.....	9
5.5. Teed	9
5.6. Tehnovõrgud	10
5.7. Kehtivad piirangud	10
6. DETAILPLANEERING.....	12
6.1. Planeeringuga kavandatav	12
6.2. Üldised arhitektuurinõuded	17
6.3. Vertikaalplaneering	17
6.4. Insenertehniline lahendus	17
6.4.1. Veevarustus	18
6.4.2. Kanalisatsioon.....	18
6.4.3. Sademevee kanalisatsioon	18
6.4.4. Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded.....	18
6.4.5. Elektrivarustus	18
6.4.6. Soojavarustus	19
6.4.7. Gaasivarustus.....	19
6.4.8. Telekommunikatsioon	19
6.5. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõu.....	20
6.6. Liikluskorraldus	20
7. MÜRA	21
8. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED	23
9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	25
10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA....	25
11. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	25

II JOONISED

- Situatsiooni plaan M 1:10 000
- Kontaktvööndi plaan M1:5 000
- Tugiplaan M 1:500
- Detailplaneeringu põhijoonis-tehnovõrkudega M 1:500

III KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu aluseks on:

- Planeerimisseadus
- Harku valla ehitusmäärus
- Harku Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 31.mai.2005 nr 913
- Planeeritava ala eskiis veebruar 2017

Detailplaneering arvestab varem koostatud töödega:

- Harku valla kehtiva üldplaneeringuga;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Harku valla arengukavaga ning algatatud ja kehtestatud planeeringutega;
- Piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemidega;
- Geodeetilise alusplaani töö nr. G-08-2011 (19.12.2011) on teostatud FIE TAIMI KIRS poolt (möödistamisliitsents nr. 179 MA-k. ja nr.481 MA);
- Varem koostatud ning menetluses olev planeering: Töö nr HDP-02/12 (13.03.2015.a.), teostaja Hirundo OÜ
- Ranna tee 3 detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega nr 63 31.07.2003.a.).

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu ala hõlmab Harku vallas Tabasalu alevikus järgmisi katastriüksusi:

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Registri.nr	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Ranna tee 5a	19801:002:1258	10112102	2684 m ²	Elamumaa 100%	Frontre OÜ
Ranna tee 5b	19801:002:1259	10112202	5321 m ²	Maatulundusmaa 100%	Frontre OÜ
Luigapere 4	19801:002:1230	169002	1781 m ²	Elamumaa 100%	Frontre OÜ
Luigapere 5	19801:002:1240	169102	1716 m ²	Elamumaa 100%	Frontre OÜ

Planeeringu eesmärkideks on:

- Planeeritava maa-ala ümberkruntimine ja sihtotstarvete osaline muutmine;
- Ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks;
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise;
- Kuritegevusriskide ennetamine ja planeeringu realiseerimise võimalused;
- Täpsustada planeeringuala kohta käivaid mitmesuguseid erinõudeid (servituutidest, tulekaitse abinõudest jne).

Objekti aadress: Ranna tee 5a, Ranna tee 5b, Luigapere 4, Luigapere 5, Tabasalu alevik, Harku vald

Koostaja: Akture OÜ; EEP003853

Kuupäev: november 2018

Planeeringu ala paiknemisel Tabasalu keskses ja vahetult kortermajade naabruses võimaldab ühepere-elamute ja ärimaa vahelisele alale kortermajade planeerimist. Planeeringuga on järgitud üldplaneeringus sätestatud, mille kohaselt on korterelamute puhul minimaalne krundi pind korteri kohta 400m². Üldkasutatav haljasala peab moodustama detailplaneeringu alast minimaalselt 10%. Looduskaunis ümbrus ning ligipääs suurele magistraalile teevad sellest väärtusliku elupiirkonna. Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks. Sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kehtivaid tervise-, keskkonna- ja riigikaitse, tuleohutuse ning muid seadusi ja norme. Võimalikult paljude ühiskonnaliikmete kaasamine planeerimistegevusse on vajalik selleks, et tulemus ei oleks vaid mõne üksikisiku pealesunnitud tahteavaldus, vaid toimiv kokkulepe kõigi detailplaneeringu territooriumil huvitsid omavate isikute vahel.

Projekteerimisel on arvestatud kõiki Eesti Vabariigi kehtivaid projekteerimist ja ehitamist puudutavaid nõudeid ja ettekirjutusi.

Planeeringu muutmise põhjused ja ajalugu:

Aastal 2009 plaanis kinnistuomanik ehitada 2-3 kordseid hooneid, igasse hoonesse oli mõeldud 4-6 korterit. Planeeringut palgati koostama Taimi Kirs. Kirsi poolt valmis üsna mitugi variant – erinevate korterite suuruste ja hoonete asukohtadega. Valdavenamus neist olid tüüpilised terrassidega karbid. Kohalik omavalitsus ei kiitnud ühtegi neist heaks ja soovitas projekteerida 3 maja, kus on kokku 12 korterit, et saada planeeringule heakskiit.

Sellest on omajagu aega möödunud ning tellija leiab, et selline lahendus pole enam majanduslikult kasulik. Pärast pika-ajalist uuringut ja sihtgruppide uuringut jõudis omanik arusaamale, et Selleks, et oma kinnistul tegeleda arendusega tuleb planeeringut muuta.

2016 aastal kohtuti kohaliku omavalitsusega, kes soovitas leida huvitavam lahendus nii hoonetele kui ka elukeskkonnale. 2017 aastal palkas Reijo Liimainen Akture OÜ läbi viimaks hoonete arhitektuurset eskiisi, seejärel käidi neid tutvustamas vallas. Ühiselt leiti, et kinnistu põhjapoolse osa jätmise kohalikele elanikele avalikuks alaks edendab antud ala miljööväärtust. Sellest lähtuvalt said hoonetemahud paigutatud kinnistu lõunaossa. Lisaks projekteeriti eskiisis viilkatusega majad, mis sobivad rohkem ümbritsevasse keskkonda.

3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Tegemist on üldplaneeringujärgse detailplaneeringuga, tiheasustuses uute elamumaakruntide moodustamisega kehtestatud (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138) Harku valla üldplaneeringus.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule on uue hoonestuse rajamisel tiheasustusalal:

- Väikeelamumaa elamukrundi minimaalsuurus on alevikes 1500m²;
- Maksimaalne täisehituse protsent elamualadel on kuni 20%;
- Üldkasutatav haljasala peab moodustama detailplaneeringu alast minimaalselt 10%;
- Kortereelamute puhul on minimaalne krundi pind korteri kohta 400 m²;
- Hoonestuse väljaehitamisele eelnevalt on vaja rajada väljapääsud avalikele teedele ning infrastruktuurirajatised;
- Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70% ulatuses;

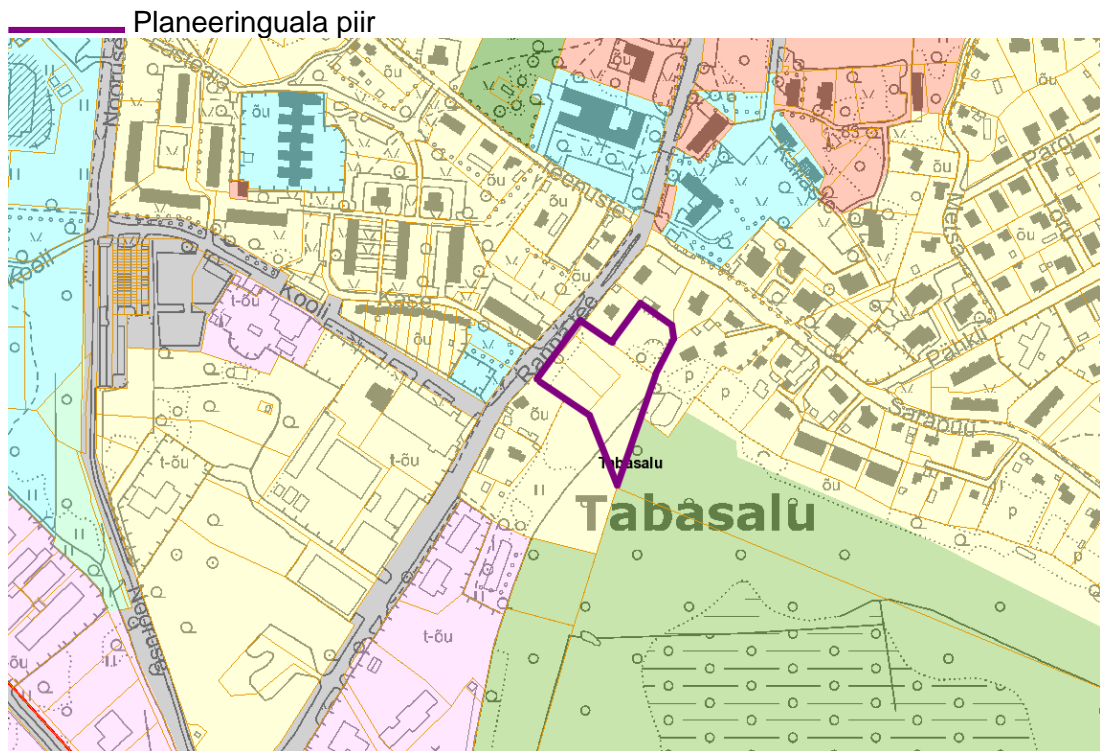
- Parkimine lahendada omal krundil. Kavandada 2parkimiskohta igale elamuasemeühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul lisandub külaliste tarbeks 0.4 parkimiskohta igale elamuasemeühikule, parkimiskhtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni.

Arvestades Harku valla üldplaneeringuga, kus minimaalne krundi pind korteri kohta on 400m², on võimalik alale planeerida 24.korteriga kortermaju. Detailplaneeringu lahendusega on alale ette nähtud 3-korruseliste kortermajadega üks elamumaa krunt. Elamumaa krundi suurus on 9605m². Korterelemute ühine parkimine, 58 parkimiskohta (24x2.4=58), on planeeritud detailplaneeringus käsitletud alal, kortermajade krundi piires.

Üldmaa moodustab planeeritud alast nõuetekohaselt minimaalselt 10%.

Alal olevad elujõulised puud on kavas maksimaalselt säilitada.

Väljavõte Harku valla üldplaneeringust:



LEPPEMÄRGID

Rohevõrgustik

	Tuumala, peafunktsiooniga elusliku niitmeskuse hoidmine
	Tuumala, peafunktsiooniga resurside taastootmine
	Elusliku ja ainsese ilukoridor
Teed	
	Riigitee
	Kohalik tee
	Perspektiivne avalikult kasutatav kohalik tee
	Perspektiivne tee
	Olemasolev kergliiklustee
	Perspektiivne kergliiklustee
	Riigimaantee kaitsesöönd
	Riigimaantee sanitaarkaitsesöönd
	Perspektiivse tee sanitaarkaitsesöönd

Maakasutus

	Elumaa
	Üldkasutatava hoone maa
	Ärmaa
	Elamu- ja ärmaa
	Tootmismaa
	Keekuse maa
	Maakasutus tee sanitaarkaitsesööndis Elumaa ja reservvee, võimalik äri- ja tootmismaa
	Hajusaia ja parkimise maa Võimalik looduslik maa, kuhu võib ehitada viitsemehed või puukotlarbete ehitisi
	Puhke- ja virgustusmaa Võimalik looduslik maa, kuhu võib ehitada viitsemehed või puukotlarbete ehitisi
	Laabe režiimiga looduslik hajusmaa Looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimused võimalik arendada elumaa või teemaa pühimõtte
	Range režiimiga looduslik hajusmaa Looduslik maa, kus ehitusloovust ette ei nähta
	Kalmistu maa
	Supelrandade maa
	Riigil- ja steekaitsemaa
	Teemaa
	Mäetõstmismaa
	Tuulikupark

Muud leppemärgid

	Välisesedem
	Laurikoht
	Ligipääs kallasrajale
	Veekogu ehituskeelvöönd*
	Veekogu piiranguvöönd
	Kaugõttepiirkond
	Tihesustusala
	Kaitseala
	Kaitsealune park
	Hoiuala
	Ajutise piiranguga ala
	Perspektiivne kaitseala
	Maardla
	Valla piir
	Katastrilõikuse piir

*) Rannal ja jõe ning järve kaldal metsamaal laieneb ehituskeelvöönd piiranguvööndini

Perspektiivseteks roveekogumisaladeks määratakse kõik elamu-, äri-, tootmis- ja keekuse maad:



4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeringu ala asub Tabasalu aleviku keskus. Planeeringuala lähipiirkonna maakasutus, krundistruktuur ja hoonestus on eriilmeline.

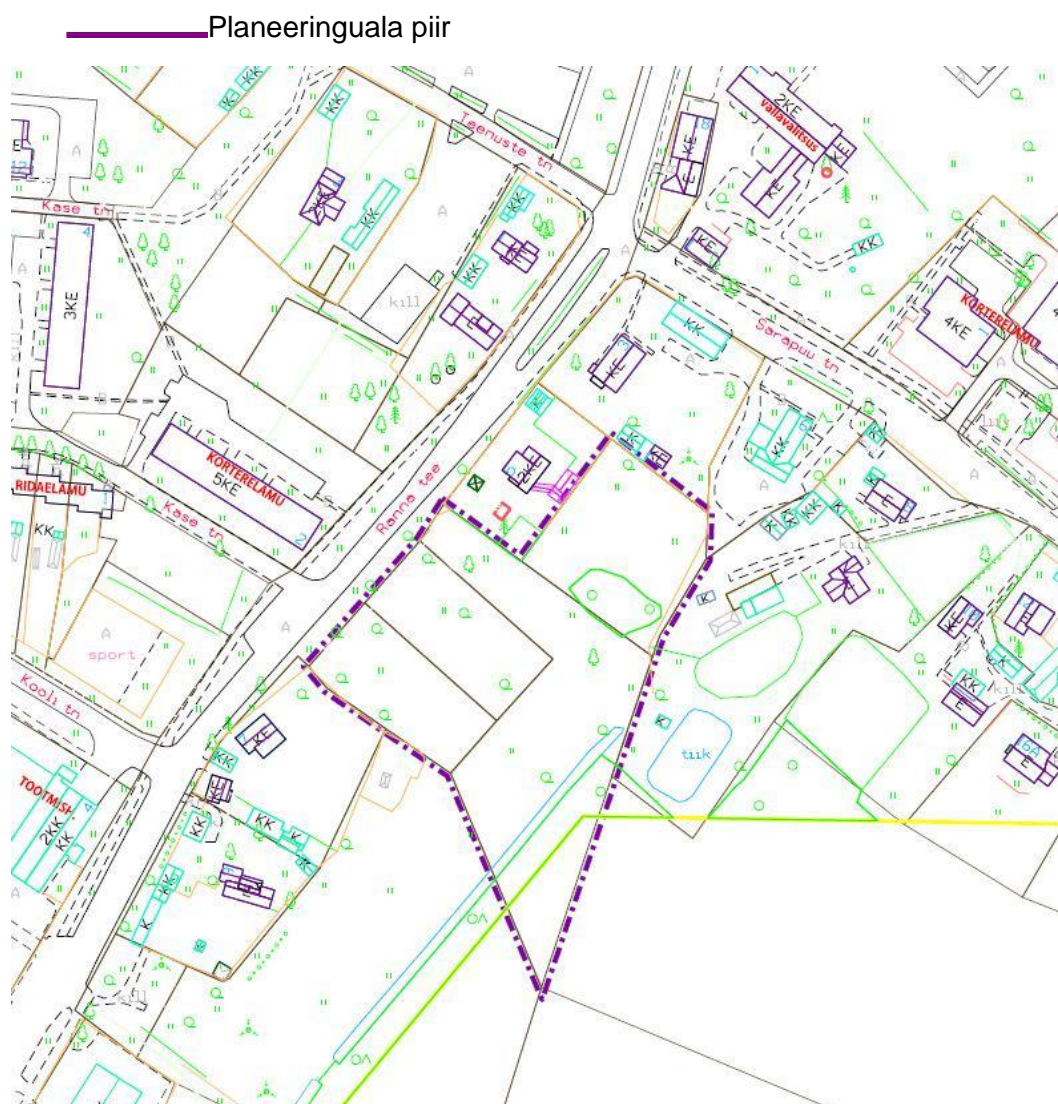
Planeeritav ala paikneb tihedalt asustatud väikeelamu- ja korterelamu piirkonnas. Harku valla üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala lähipiirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elumumaa, tootmismaa ja rohevõrgustiku tuumala. Planeeritavale maa-alele üldplaneeringus planeeritud piirang on T 11413 Ranna tee 50m teekaitsevöönd (üldplaneeringu koostamise ajal kuulus antud tee riigimaanteede koosseisu). Kuna Ranna tee ei kuulu enam riigi maanteede koosseisu vaid on Harku valla munitsipaaltee, siis tänava kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit.

Harku valla üldplaneeringus on välja toodud, et korterelamuid võib planeerida ainult alevikes, mida on ka Harku vald algatamisel silmas pidanud.

Planeeringu ala paikneb Teenuste tn.- Sarapuu tn.- Ranna tee ristmiku (kus paikneb ka Harku valla vallamaja) ja Kooli tn. –Ranna tee ristmiku vahelisel alal.

Juurdepäas planeeringu alale on tagatud Ranna teelt, mis on Tabasalu aleviku üks peateedest.

Planeeringuala kontaktvööndi plaan:



Objekti address: Ranna tee 5a, Ranna tee 5b, Luigapere 4, Luigapere 5, Tabasalu alevik, Harku vald

Koostaja: Akture OÜ; EEP003853

Kuupäev: november 2018

Planeeringu ala vahetus naabruses olevad kinnistud ja nendel paiknev hoonestus:

- 19801:002:3870 Ranna tee 5 –ELAMUMAA, kus paikneb II korruseline elamu
- 19801:002:1257 Ranna tee 3 –ELAMUMAA, kus paikneb II korruseline elamu
- 19801:002:0244 Sarapuu tn 6 –ÄRIMAA, kus paikneb I korruseline hoone
- 19801:002:0748 Sarapuu tn 8a –ELAMUMAA, kus paikneb II korruseline elamu
- Riigi reservmaa
- 19801:002:0203 Keila mk mt nr 13 - MAATULUNDUSMAA
- 19801:002:0084 Nonnimetsa- MAATULUNDUSMAA
- 19801:002:0137 Kople -ELAMUMAA, kus paikneb I korruseline elamu
- 19801:002:0845 T-11413 Ranna tee –TRANSPORDIMAA
- 19801:002:0054 Kase tn 2 –ELAMUMAA, kus paikneb V korruseline korterelamu



Ranna tee 5 hoonestus
korterelamud



Teisel pool Ranna teed on valdavalt



Teisel pool Ranna teed olev ühepere-elamu
tootmishooneid



Ranna tee ja Kooli tn ristmiku

5.3. Reljeef ja haljastus

Planeeritava ala looduslik reljeef on langusega põhjast lõunasse, jäädes täitepinnasega katmata maapinna absoluutkõrgustelt 30.00-25.42m.

Planeeritav ala on valdavalt endine looduslik rohumaa, mis detailplaneeringu koostamise ajaks on osaliselt kaetud täitepinnasega. Planeeringuala idapiiril kulgeb põhjast lõunasse kuivenduskraav.



Vaade planeeringualale Ranna teelt



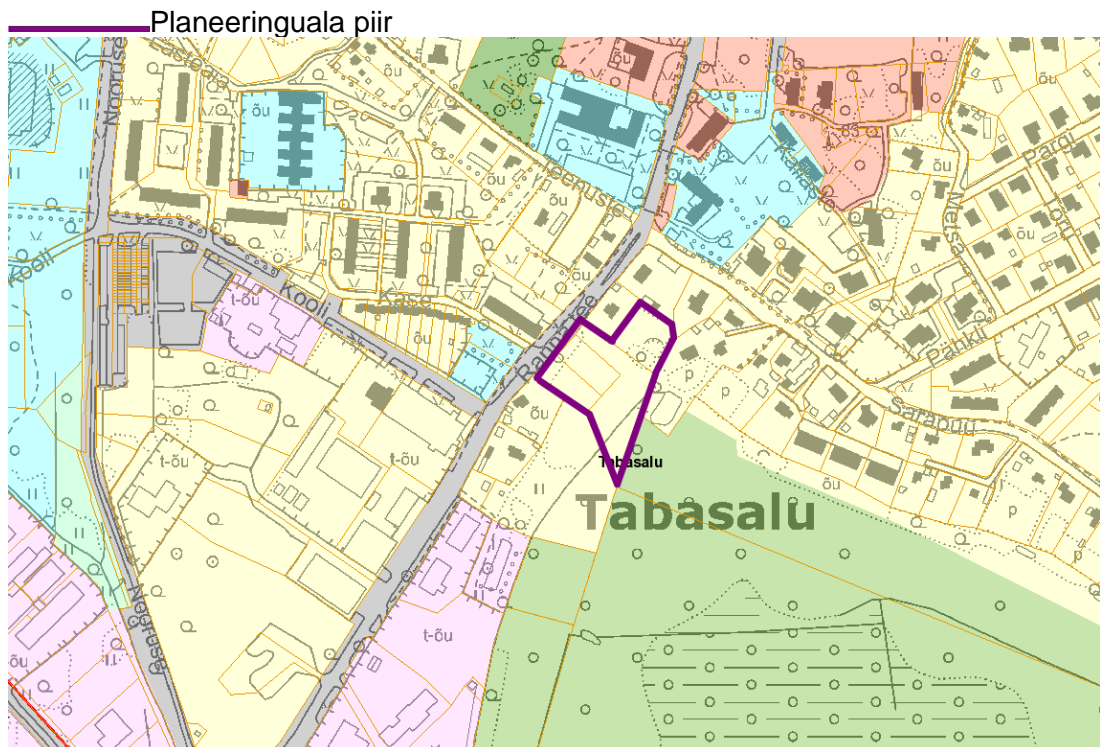
Vaade planeeringualale Ranna teelt

5.4. Hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

5.5. Teed

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud Ranna teelt, mis praeguseks hetkeks on Harku valla munitsipaaltee.



5.6. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal läbivad tehnovõrgud on:

- Sidekaablid
- Soojatrass mida pole kasutusele võetud ning mida pole plaanis kasutusele võtta
- Amortiseerunud drenaaž

Ranna tee ääres paiknevad alljärgnevad tehnovõrgud:

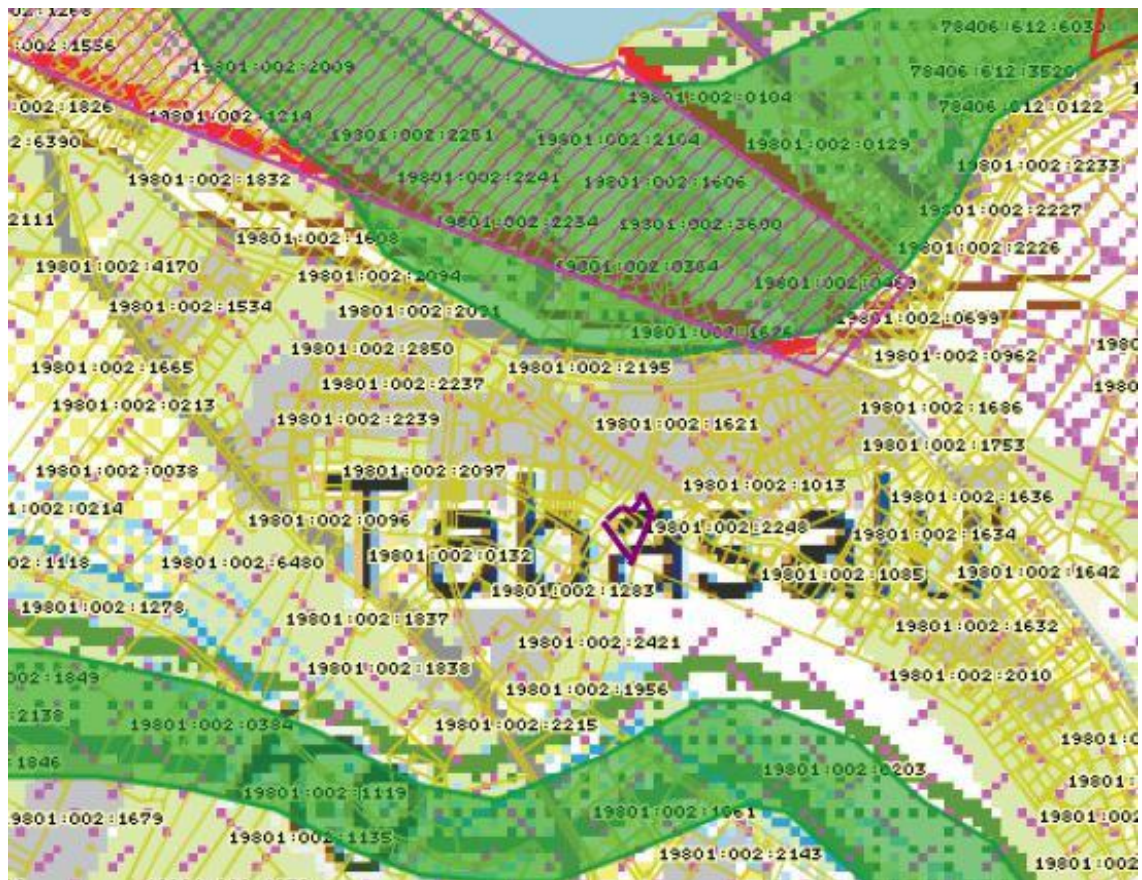
- Gaasitrass
- 10kV ja 0,4kV elektri kaabelliin
- Veetrass
- Sadeveekanaliseatsioon
- Sidekanal ja sidetrass
- Soojatrass mida pole kasutusele võetud ning pole plaanis samuti kasutusele võtta

5.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal ei asu muinsus- või looduskaitsealuseid objekte.

Planeeritav ala ei asu Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

— Planeeringu ala piir Maa-ameti planeeringute kaardirakendusel



Objekti aadress: Ranna tee 5a, Ranna tee 5b, Luigapere 4, Luigapere 5, Tabasalu alevik, Harku vald

Koostaja: Akture OÜ; EEP003853

Kuupäev: november 2018

Tänavakaitsevööndi laius vastavalt Ehitusseadustik¹ (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatükk Ehitise kaitsevööndid §71 lg 3 on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Detailplaneeringus on tänavakaitsevööndiks määratud planeeritava tee äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit. Planeeritaval maa-alal piiril olevate tehnovõrkude piiranguvööndi ulatused:

- 10kV ja 0,4 kV elektrikaabli 1+1m kaitsevöönd kaabli teljest;
- Sidekaabli 2+2m kaitsevöönd kaabli teljest;
- Gaasitrassi 1+1m kaitsevöönd trassi teljest;
- Vee- ja kanalisatsioonitrassi 2+2m kaitsevöönd trassi teljest.

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus Asjaõigusseaduse ja EV valitsuse määruse.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord §2 lg3.

Veetrassi servituut kehtestatakse vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus määrusele §5. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse §3¹.

6. DETAILPLANEERING

6.1. Planeeringuga kavandatav

Detailplaneeringu asendiplaanilise lahenduse ja võimaliku hoone mahulise eskiisi autor on arhitektuuribüroo Akture OÜ.

Detailplaneeringu hoonestuse, arhitektuursete mahtude ja arhitektuursete tingimuste väljatöötamisel on lähtutud Harku valla kehtivast üldplaneeringust ning varasematest planeeringutest- ja hoonestuste ettepanekutest.

Käesolev planeering näeb ette ühte elamumaa krunti, millele on kavandatud 3 kolmekorruselist kortermaja. Lisaks on alal üldkasutatav maa ja transpordimaa. Elamumaa krundi suurus on 9605m². Arvestades Harku valla üldplaneeringuga, kus minimaalne krundi pind korteri kohta on 400m², on võimalik alale planeerida 24.korteriga kortermaju.

Alale on kavandatud sorteeritud jäätmete varjualune prügikogumismaja. Kortere lamute ühine parkimine (58 parkimiskohta) on planeeritud kortermajade lähedusse nii parklasse ja kvartali sisese tänava äärde. Kortermajade lähedusse on planeeritud ka väikelaste mänguväljak. Ala turvalisuse tagamiseks on tänavate äärde planeeritud tänavavalgustid.

Elamumaa krundid on Ranna tee äärest piiratud madala haljastusega-hekiga. Kogu ala ulatuses on planeeritud juurde kõrghaljastust, mille täpne lahendus antakse maastikukujunduse ja/või haljastusprojektiga.

Ala illustreerivad 3D pildid:







Planeeritavad krundid:

Krundi nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (vastavalt katastriüksuse liigile)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Osade senine sihtotstarve (vastavalt katastriüksuse liigile)	Liidetavate-lahutatavate osade suurus m ²
1		100% sotsiaalmaa (üldkasutatav maa)	1150	19801:002:1258	elamumaa	-1150
2		100% transpordimaa	747	19801:002:1230	elamumaa	-211
				19801:002:1259	maatulundusmaa	-526
				19801:002:1258	elamumaa	-10
3		100% elamumaa	9605	19801:002:1259	maatulundusmaa	-4795
				19801:002:1230	elamumaa	-1570
				19801:002:1240	elamumaa	-1716
				19801:002:1258	elamumaa	-1524

Näitajad kruntide kohta:

Krundi nr.	Krundi aadress	krundi planeeritud suurus m ²	ehitusala pind m ²	täis ehituse %	max korruselisus	max hoonete arv krundil	maa sihtotstarve (%) (vastavalt detailplaneeringule)	maa sihtotstarve (%) (vastavalt katastriüksuse liigile)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		1150	-	-	-	-	Üm 100	Üm 100
2		747	-	-	-	-	L 100	L 100
3		9605	1575	16	3	3	EK 100	E 100

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

6.2. Üldised arhitektuurinõuded

Ehitusprojekti koostamisel juhinduda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müratasemeid.

Ehitusprojekti koostamisel juhinduda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42, mille alusel ei tohi projekteeritava hoone tehnoseadmete müratasemed ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil 50 dB päevasel ajal, 40 dB öisel ajal ning maksimaalne müratase ei või ületada öösel 45 dB.

Ehitusprojekti koostamisel rakendada vibratsioonivastased meetmed ning tagada, et ei ületata sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 § 3 punktis 3 kehtestatud üldvibratsiooni piirväärtusi.

Ehitusprojekti koostamisel juhinduda Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ ning tagada kavandatava hoone eluruumides nõuetekohane insolatsiooni kestus.

Hoone projekteerimisel arvestada insolatsioonianalüüsis toodud kõrguspiirangutega ning tagada, et ümberkaudsete elamute korterite eluruumides säiliks Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ kohane insolatsiooni kestus.

Hoone projekteerimisel näha ette tuletõrjekujad vastavalt Eesti standardile EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus, osa 1“ ja lähtuda sotsiaalministri 07.aprilli 2017 määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrhe veevarustusele“.

Väikeehitisi (nt prügimaja) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

Arhitektuursed nõuded krundil pos 3

- Krundil paikneb kokku max. 3 korterelamut.
- Korterehamu projekteerida 3.korruselisena, kõrgusega maapinnast kuni 12m.
- Lubatud katusekalle on 5°-25°
- Välisviimistluses kasutada naturaalseid puit- ja kivipindu, betooni, krohvi. Värvigamma on hele. Imitatsioonmaterjalid ja plastaknad ei ole lubatud. Akad puitaluminiium või klaasmetallseinad.

6.3. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist ja maapinna kallakust. Planeeringuala ja selle piirneva ala kuivendamiseks on ette nähtud sadeveekanalisatsiooni rajamine, mis juhutakse planeeringuala ida piiril olevasse kuivenduskraavi. Maa-ala vertikaalplaneerimine lahendada hoonete ja haljastuse projekti mahus.

Teede vertikaallahendus tehakse konkreetse tööprojekti käigus.

6.4. Inseneritehniline lahendus

Krunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

6.4.1. Veevarustus

Planeeritavale alale on planeeritud kolm 3-korruselist korterelamut.

Planeeritava elamugrupi ööpäevane veevajadus on $Q = 5,85 \text{ m}^3/\text{d}$.

Vastavalt OÜ Strantum tehniliste tingimustega 15.01.2014.a. on planeeritava ala liitumine veetrassiga Ranna tee magistraalorustikust (Tabasalu põhjaveemaardla 27).

6.4.2. Kanalisatsioon

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $5,85 \text{ m}^3/\text{d}$. Kanalisatsiooni eelvooluks on Kase tänaval asuv ühiskanalisatsioon. Ühendamispunktina kasutada kontrollkaevu nr 51. Kaevu kaane kõrgus 30,01 ja põhja kõrgus 27,65.

Kuna planeeritava ala kõrgus on madalam kui liitumispunkti kõrgus, siis planeeritava ala isevooline kanalisatsioon suubub kanalisatsiooni pumplasse ja sealt edasi survekanalisatsiooni trassiga liitumispunkti kaevu nr 51. Reoveekanalisatsiooni pumpla kuja on 10m.

6.4.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademeveekanalisatsioon paikneb Ranna tee ääres. Maa-ala on osaliselt drenaaž kuivendusega ala. Planeeringualal paiknev kuivendusdrenaaž on amortiseerunud ning kogu ala vajab korralikult töötavat sadeveekanalisatsiooni. Sadeveekanalisatsioon juhitakse kinnistu ida piiril olevasse kuivenduskraavi, mis tuleks puhastada kuni Harku ojani.

Detailplaneeringus on antud drenaazisüsteemi lahendus, mis tagaks liigvee ära juhtimise ja välistaks üleujutused nii planeeringualal kui ka naaberaladel. Dreanaazisüsteemi lahendusega arvestada ka sadevee kogumise ja ära juhtimise. Katustelt ja kõvakattega pinnalt tulev sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse läbi õli, bensiini, liivapüüduuri kinnistu piiril olevasse kuivenduskraavi.

(Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord VV määrus nr 269 31.07.2001)

Õli, bensiini ja liivapüüdurite asukoht krundil täpsustatakse hooneprojekti käigus.

6.4.4. Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 12m. Hoone maksimaalne korruselisus on 3 korruseline. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks $Q=10 \text{ l/s}$ 3 tunni jooksul saadakse planeeringualale planeeritud tuletõrjehüdrandist.

OÜ Strantum tagab tehniliste tingimustega tuletõrjevee kohuse 15 l/s (Ranna tee magistraalorustikul).

Juurdepäas tulekustutus veele on tagatud. Tulekustutusvesi peab vastama standardile EVS 812-6:2012.

6.4.5. Elektrivarustus

Kavandatava ehitusõigusega krundi elektrivarustus tagatakse Eesti Energiaga sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 218017

Planeeritud elamute varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4 kV kaabelliin olemasolevast Ranna tee 5 krundi piiril asuvast jaotuskilbist JK ranna tee 5

Kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojekti kõigi elektripaigalduste ja trassi iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid.

Planeeritavate elamute varustamiseks elektrienergiaga paigaldab Elektrilevi OÜ liitumiskilbi koos arvestussüsteemide ja liitumispunkti kaitsmega.

6.4.6. Soojavarustus

Vastavalt Harku valla Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale jääb planeeringuala kaugküttevõrgu piirkonda, mistõttu soojavarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil Vastavalt OÜ Strantum Tabasalu soojuse soojustehnilistele tingimustele 20.01.2014 nr 07-14/022 tuleb küttesüsteemide projekteerimise aluseks võtta Merindorf OÜ töö nr 012011 „Tabasalu keskasula vee- ja kütetrasside projekteerimine“

Kogu soojustorustik projekteerida eelisoleeritud terastorudest. Magistraaltorustik pikki Kase tänavat kuni kinnistu liitumispunktini projekteerida torudest 2xDN110/225. Iga elamule on planeeritud eraldi liitumispunkt sulgarmatuuri ja tühjendusventiilidega.

6.4.7. Gaasivarustus

Gaasivarustus on lahendatud vastavalt Gaasienergia AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 10.01.2014 nr 11 ja 23.03.2015 nr 47.

Tehniliselt on võimalik projekteerida maa-alale kavandavate hoonete maagaasiga varustamine Ranna tee olemasolevast DN 160 MOP=OP=4,0bar jaotustorustikust. Detailplaneeringuga on planeeritud 4.0/0,1bar GRJ, millest kulgeb maagaasitorustik. Iga detailplaneeringuga planeeritava elamumaa krundi tarbeks on planeeritud eraldi liitumispunkt.

Gaasitorustikud projekteeritakse plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määratakse edaspidiste tööprojektide koostamisel.

Detailplaneeringuga planeeritava elamumaa krundi liitumispunktini rajatud gaasitorustiku ja tema osade osas seatakse Gaasienergia AS kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus v.a. juhul, kui Gaasienergia AS ja piirkonna arendaja ei ole kokku leppinud teisiti.

6.4.8. Telekommunikatsioon

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24137873

Planeeritava ala, Ranna tee ääres, paikneb AS Eesti Telekom-ile kuuluv kaablikanalisatsioonitrassi kaev TAB-108, millest on planeeritud ühendused elamukruntidele.

Planeeringuga on kavandatud olemasolevate maakaablite ümberpaigutamine planeeritavatesse kaablikanalisatsiooni vältimaks nende sattumist planeeritavate hoonete ja rajatiste alla.

Planeeritu elektroonilise side võrgu ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15² lõige 4 kohaselt.

6.5. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõu

Planeeritava alal säilitatakse maksimaalselt olemasolev haljastus. Et vältida tuule mõju lagedal maa-ala tuleks krundid maksimaalselt haljastada. Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Täpsemalt lahendada kruntide haljastus, sissesõiduteed, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. iga hoone ja haljastuse projekti mahus.

Keskkonnakaitse abinõude alus: Säästva arengu seadus § 3

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Puhta vee ja elukeskkonna tagamiseks, arvestada kogumiskaevude ja suurkaevu rajamisel seadustest tulenevate sanitaarnõuete ja normidega. Ehitisi, millele tuleks teostada ehitusprojekti koostamisel keskkonnamõju hindamine, planeeringuga ei kavandata. Planeeritava alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolselt heitveekanaliseerimisele. Olmeprügi ja sorteeritud jäätmete jaoks on kavandatud lukustatud varjualune kinniste konteinerite jaoks. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete jaoks on jäätmemajas bioloogiliste jäätmete konteiner. Rajatavad tee rajatakse asfaltkattega. Sõiduautode parkimine on planeeritud asfaltkattega.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamute, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

6.6. Liikluskorraldus

Juurdepääs elamumaa krundile on tagatud Ranna teelt. Juurdepääsuteed rajatakse asfaltkattega. Juurdepääsutee rajajaks on detailplaneeringu arendaja. Sõiduautode parkimine on planeeritud ühise parkimisalana. Parkimine detailplaneeringuga ette nähtud alal on planeeritud kortermaja elanikele tasuta.

7. MÜRA

Autotranspordi näol on tegemist küllaltki suure saasteallikaga, mis avaldab mõju nii inimesele kui loodusele. Vastavalt Eesti keskkonnastrateegiale mõjutab transport keskkonda järgmiselt:

- saastab õhku ja emiteerib globaalset kliimamuutust põhjustavaid aineid;
- saastab teeäärset pinnast ja vett raskemetallide ning naftasaadustega, aga ka olmejäätmetega;
- liiklusõnnetuste korral ohustab keskkonda naftasaaduste ning teiste, sh. mürgiste ja muude ohtlike ainetega;
- ohustab elustiku mitmekesisust ning mõjutab loomade elutingimusi (rändeteede tõkestamine).
- tekitab tolmu ja müra;

Sotsiaalministri määrus "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid", sätestab, kui kõrge võib olla teeäärne müratase. Eristada tuleks piir- ja taotlustaset. Taotlustase võetakse aluseks uute elurajoonide planeerimisel või maantee-ehitusel. Juba olemasoleva maantee äärsete elamute jaoks kohaldatakse piirtaset. Kui liikluspää ületab hoone välisküljel piirtaset, tuleb leida võimalusi müra vähendamiseks või leevendamiseks. Elamualal on kehtestatud liikluspää piirtasemeks elamu teepoolsel küljel päevasel ajal 65dB ja öisel ajal 55dB ning taotlustasemeks päevasel ajal 55dB ja öisel ajal 45dB.

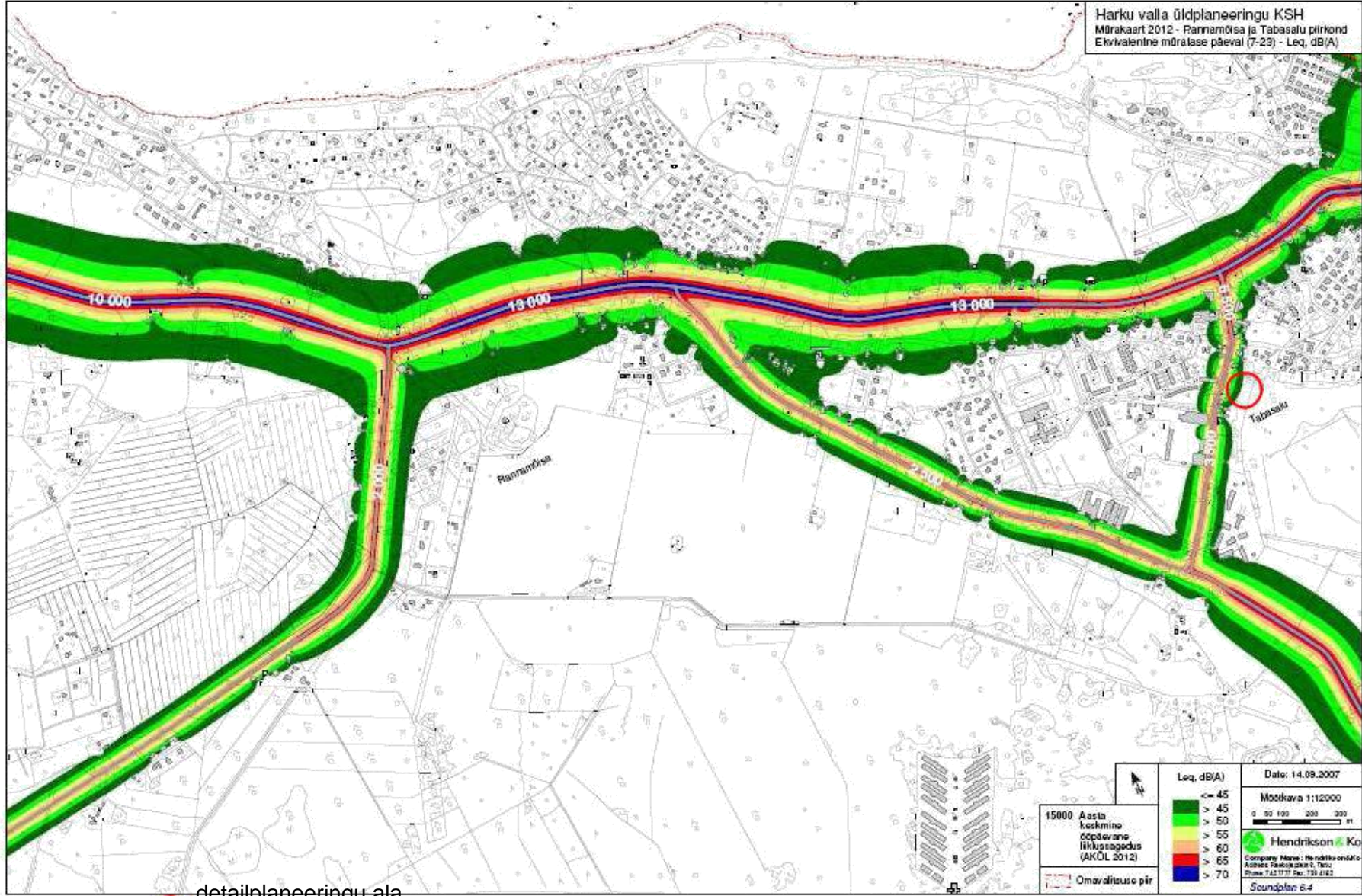
Vastavalt Harku valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes koostatud liikluspää kaardile on näha, et planeeritava ala liikluspää ekvivalent jääb 50-45dB ni. Tabasalu alevikku läbivat Ranna teed kuulub harku valla munitsipaalteede koosseisu, millel teeseaduse kohaselt puudub tee sanitaarkaitsevöönd. Maksimaalne lubatud sõidukiirus käsitletaval teelõigul on 50 km/h.

Kokkuvõttena saab hinnata, et antud detailplaneeringu alal on head tingimused elamiseks ja puhkamiseks ka perspektiivis. Liikluspää kahjuliku mõju vähendamiseks tuleb hoone projekteerida, et vähendada müra mõju s.o.

- hoone seina materjalidega tagada müra tõke
- Ranna tee teepoolsed aknad 3 kordsete klaaspakettidega

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt standarditele EVS-EN ISO 717 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” standardis EVS 842:2003.

Harku valla üldplaneeringu KSH
 Mürakaart 2012 - Rannamõisa ja Tabasalu piirkond
 Ekvivalente müratase päeval (7-23) - Leq, dB(A)



detailplaneeringu ala

8. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

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

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

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

Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus. Sama kehtib ka passiivse suitsetamise korral. Seega on lihtsaim abinõu radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks suitsetamise piiramine. Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne.

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

Eesti projekteerimisnormides (EPN) on elu-, puhke-ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal.

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

Lisatud väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist (koostajad Eesti Geoloogiakeskus).

9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

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

Planeeringust huvitatud isik on kohustatud rajama detailplaneeringuga planeeritud tehnorajatised ja teed. Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (ühiskanalisatsioon- ja veevõrk, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ja teed koos parkimisplatsi ja sorteeritud jäätmemajaga ning serituudi kasutusega üle antud Harku Vallavalitsusele.

10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

11. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri lähtuvalt standardile EVS 809-1:2002.

Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mis on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Igasugune turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuta, mille positiivseks näiteks on naabrivalve.

Täiendavalt on igal majal võimalus sõlmida leping turvateenuseid osutuva firmaga. Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada kleepsud, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- Mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise.
Häiresüsteem tuleks paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda.
Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsiooni andurid.
- Paigaldab turvalukkudega turvauksed
- Hoiab autot kindla lukustusega garaazis
- Hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

Seletuskirja koostas: Anna Endrikson, Sander Treijar