

SELETUSKIRI

Sisukord

SISSEJUHATUS	2
Ülevaade detailplaneeringu koostamisest.....	2
LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID	3
Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	3
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
OLEV OLUKORD	4
Üldandmed ja hoonestus	4
Geodeesia.....	4
Haljastus	5
Tänavad ja liiklus	5
Looduskaitse ja muinsuskaitse	5
Kehtivad kitsendused.....	6
Detailplaneeringu koostamise eesmärk	6
PLANEERIMISLAHENDUS	7
Kontaktvööndi analüüs	7
Planeeringu põhimõtted	7
Maakasutus ja ehitusõigus	8
Seos kõrgema taseme planeeringutega.....	9
Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine	11
Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	12
Elektri- ja sidevarustus	13
Gaasi- ja soojavarustus	15
Haljastus ja keskkonnatingimused.....	15
Muinsuskaitse eritingimused	16
Rajatised ja inventar.....	17
Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus.....	17
Tuleohutus	18
Radoonirisk	19
Mürakaitse	20
Piirangud ja seatavad servituudid	20
Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava	20
Fotod planeeritavast alast	21

SISSEJUHATUS

Ülevaade detailplaneeringu koostamisest

Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistute ning lähiala detailplaneering algatati Harku Vallavolikogu poolt 27.augustil 2009 otsus nr 74 ja koostamist alustati OÜ Visioonprojekt poolt Harku Vallavalitsiuse tellimisel, kes lõpetas detailplaneeringu koostamise lepingu OÜ Visioonprojekt-iga poolte kokkuleppel.

Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistute ning lähiala detailplaneering võeti vastu Harku Vallavolikogu otsus 29.03.2012 nr 14. Planeeringu lahendus nägi ette pargiala säilitamise ning kultuurikeskuse - 400 kohalise kontserdimaja, majutusruumide, vabaõhulava, noorsootöö keskuse koos vabaõhu spordiväljakutega, külaseltsi hoone ja spordihoone või sisemine skatepark-I rajamise. Hoonete teenindamiseks olid planeeritud kehtivale normile vastav parkimiskohtade arv. Avalikul väljapanekul 25.04.2012 – 28.05. 2012 oli kohalike elanike poolt suur vastuseis planeeringuga kavandatud kontserdisaalile, majutusasutusele, asfalteeritud parkimisplatsidele, spordiväljakutele, skatepargile. Ei soovitud lärmakaid ja rahvarohkeid tegevusi antud piirkonda.

Kohalike elanike ettepanekute alusel korrigeeriti planeeringu lahendust.

Harku valla volikogu otsus 31.jaanuar 2013 nr 12 muudeti Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistute ning lähiala detailplaneeringu nimetust. Detailplaneeringu nimetuseks määrati "Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse maaüksuste ning lähiala detailplaneering"

Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse maaüksuste ning lähiala detailplaneering võeti teistkordselt vastu Harku Vallavolikogu otsus 31.jaanuar 2013 nr 13. Planeeringu lahendus nägi ette pargiala säilitamise ning muusikakooli hoone koos 200 kohalise saaliga, noorsootöö keskuse koos vabaõhu spordiväljakutega, külaseltsi hoone, koolitushoone (kunst- käsitöö). Hoonete teenindamiseks olid planeeritud 106 parkimiskohta.

Uus avalik väljapanek toimus 25.02.2013 – 24.03. 2013. ja väljapaneku aega pikendati kuni 07.04.2013.

Harku Vallavalitsus sõlmis käesoleva detailplaneeringu edasiseks koostamiseks lepingu KOOTPLAAN OÜ-ga 01.11.2017.a.

Käesolev, KOOTPLAAN OÜ poolt koostatud, planeeringulahendus arvestab maksimaalselt võimalikult varasematel avalikel koosolekutel osalejate poolt esitatud ettepanekuid. Planeeringus ei ole muusikakooli kontserdisaaliga ega spordihoonet pargi kirdeosas. Planeeringus on endiselt alles olemasoleva hoone laiendamisel rajatav noortekeskus koos sinna juurde kuuluvate palliplatsidega ning külakeskuse ja tegevustubade honed. Parklad on hajutatud kolme kohta. Suurim 32 kohaga parkla on planeeritud Hülgeküti tee 8a kinnistul oleva lasteaia krundi kõrvale võimaldades ka lasteaia külalistel ürituste aja seda parklat kasutada. 22 kohaline parkla on planeeritud noortekeskuse hoone ja palliplatside lähedusse ning 21 kohaline parkla külakeskuse/ tegevustubade lähedusse. Kokku on planeeritud 75 parkimiskohta.

Käesolevas planeeringulahenduses on ei ole ette nähtud ehitisi ja rajatisi mürarikaste massiürituste läbiviimiseks. Suurimat müra võib tekitada tegevus noortekeskuse palliplatsidel.

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise alused

- Harku Vallavolikogu 27.08.2009 otsus nr 74 "Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistute ning lähiala detailplaneering" algatamise kohta;
- Harku Vallavalitsuse 08.09.2009 korraldus nr 1095 "Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine";
- Harku Vallavolikogu 29.03.2012 otsus nr 13 "Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise";
- Harku Vallavalitsuse 31.01.2013 korraldus nr 12 "Rannamõisa külas Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistute ning lähiala detailplaneeringu nimetuse muutmine";
- Planeerimisseadus;
- Harku Valla ehitismäärus;
- Harku valla juhend detailplaneeringute koostamiseks;
- Kõik teised kehtivad õigusaktid;

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

- Võimaluste loomine planeeritava ala:
 - ühiskondliku ehitise maana kasutamiseks;
 - rajatavatele ühiskondlikele ehitistele (kavandatavad noortekeskuse, külaseltsi ning, käsitöökodade jne. hooned) kruntide moodustamiseks.
- Kruntide sihtotstarbe ja ehitusõiguse ulatuse määramine;
- Kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest;
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise lahendamine;
- Tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Harku Valla üldplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega 17.10.2013 nr 138
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Harku valla arengukava ning algatatud ja kehtestatud planeeringud
- Muinsuskaitse eritingimused Harjumaal Harku vallas Rannamõisa külas asuvate Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistute (19801:002:5750 ja 19801:002:1556) detailplaneeringule
- Harku Vallavolikogu 31.mai.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning hoonestusalasid täpsustav teemaplaneering.

OLEV OLUKORD

Üldandmed ja hoonestus

Planeeritav ala hõlmab Rannamõisa külas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest ca 100 m kaugusel olevat Eesti Vabariigile kuuluvat Aiaäärse maaüksust (katastritunnusega 19801:002:1556) ja Harku vallale kuuluvat Rannamõisa laod maaüksust (katastritunnusega 19801:002:5750). Põhja poolt piirneb planeeritav ala Merepiiga tee 8 (sotsiaalmaa), Merepiiga tee 8a (sotsiaalmaa), Merepiiga tee 10(tootmismaa), Merepiiga põik 4 (elamumaa), Merepiiga põik 5 (elamumaa), Merepiiga põik (reformimata riigimaa), Veehaldja tee L2 (transpordimaa), Veehaldja tee 3 (elamumaa) ja Veehaldja tee 18 (elamumaa) kruntidega. Lääne poolt Tammede allee 19 (elamumaa) ja Tammede allee L5 (transpordimaa). Lõuna poolt Paekalda tee 7, 9, 11, 13, 15, 17 (kõik elamumaad) ja Paekalda tee L1 (transpordimaa). Ida poolt Hülgeküti tee L1 (transpordimaa).

Planeeritaval alal paikneb 4 hoonet (ehitatud 1735. a) mis on ehitusregistrisse sisse kantud.

Hoone nr	Olemasolev ehitusalune pind (m ²)	Olemasolev suletud netopind (m ²)	Olemasolev kõrgus (m)
Ladu 1	265,9	181,1	6,5
Ladu 2	698,7	580,6	9,8
Ladu 3	199	142,7	5,1
Ladu 4	507,4	393,6	5,5

Kõik hooned on endised laohooned. Hooned on ühekorruselised paekivist seintega ehitised. Katusekonstruktsioonid kasutuskõlbmatud. Kommunikatsioonid puuduvad. Täpsem informatsioon olemasolevate hoonete kohta OÜ Langeproon Inseneriehitus töö nr 1011P05 08.11.2010. (vt.Lisad) Hooned ei ole muinsuskaitseobjektidena riikliku kaitse all.

Lisaks on katastriüksusel Rannamõisa laod mõned naaber katastriüksuse omanike poolt seadusliku aluseta püstitatud kuurid.

Planeeritava ala pindala on 2,8 ha.

Geodeesia

Planeeringu alusena on kasutatud järgmisi topo-geodeetilisi alusplaane:

- Ehitusgeoloogiline uurimistöö Clevergeo OÜ töö nr 10_240 (15.10.2010)
- Rannamõisa VK ehitus – Teostusjoonis Geodeesia 24 OÜ töö nr 189-13
- Klooga mnt, Mere, Kolde ja Merepiiga tee kanalisatsiooni-, survekanalisatsiooni-, kanalisatsiooni- ja veetrasside teostusmõõtmine. REIB töö TJ-4095 2005.a.
- Eesti põhikaart 1:10 000 rasterkujul
- Harku valla katastriüksuste kaart;

Haljastus

Planeeritava alal oleva haljastuse kohta on koostatud 2010. a. dendroloogiline inventeerimine Grün-E poolt. (vt. Lisad) Haljastuslik hinnang koos väärtusklassidega on kantud joonisele 3 "TUGIPLAAN. Abs. kõrgused jäävad +30,50 ja 28,59 vahele. Ala on üldiselt tasane, märgatav langus toimub Merepiiga põik 4 katastriüksuse piiri läheduses.

Tänavad ja liiklus

Planeeritava ala piirneb edelas Hülgeküti teega. Põhja suunast pääseb planeeritavale alale Merepiiga põik ja Veehaldja teelt ning lõuna poolt Paekalda teelt Paekalda tee 7 katastriüksuse kõrval oleva tee kaudu. Kirde poolt pääseb planeeritavale alale Tammede alleelt. Planeeritaval alal on mõned pinnaseteed, sillutatud teid ei ole. Paekalda tee 9 katastriüksus kasutab oma krundile pääsemiseks teise sissepääsuna katastriüksust Rannamõisa laod.

Looduskaitse ja muinsuskaitse

- Looduskaitsealused objektid planeeritaval alal puuduvad.
- Kinnistule ulatub osaliselt Kinnismälestis reg nr 17512 - arheoloogiamälestis asulakoht. Asulakohtadeks nimetatakse paiku, kus on kompaktselt säilinud otsesele elutegevusele viitav arheoloogiline kultuurikiht: ehitiste ja kollete jäänused, esemed, toidujäänused jne. Mõni asulakoht on kasutusel olnud lühiajaliselt, teine jällegi aastasadu. Kui kiviaja külad ja laagripaigad rajati peamiselt veekogude äärde, siis edaspidi on elukoha valik sõltunud karjakasvatuseks ja põlluharimiseks sobilikest maadest. Varase põlluharimise ajal otsiti üles kergesti haritavad maad, kuid need kurnati kiiresti ära, mistõttu jäid neis paigus asuladki lühiajaliseks. Varasel rauaajal valitud elupaigad on sageli paiknenud juba samal kohal praeguste küladega. Keskmisel rauaajal aga olid asulad sageli linnuste vahetus läheduses. Hilise rauaaja ja keskaja asustuspilt on olnud üsna sarnane. Suur maastiku ümberkorraldus ja paljude, sageli juba muinasajal rajatud külade likvideerimine jääb 18.–19. sajandisse, kui rajati suured mõisapõllud ja krunditi talud. Asulakohta on uurinud arheoloog Vello Lõugas 1972. aastal. Alale sai tehtud kaevand, mille suurus oli 20x10 m. Kaevandi keskosas oli näha söe- ja tahmasegust liiva ning tuhka. Tuha seest leiti ka keraamikakild. Sellised jäljed viitavadki sealsele varasemale asustusele.



Kehtivad kitsendused

Rannamõisa laod katastritunnus 19801:002:5750, omanik Harku vald.

- maaüksusele ulatub osaliselt Kinnismälestis reg nr 17512 - arheoloogiamälestis asulakoht. (pindalaga ca 155m²) ja kinnismälestise kaitsevöönd 50m (pindalaga ca 4750m²) Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 28.03.2007 käskkiri nr 145 (RTL, 12.04.2007, 29, 533). 23.03.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.04.2009.
- Merepiiga tee 10b (katastritunnus 19801:002:0766) maaüksusel paikneva puurkaevu (katastri nr 790) veehaarde sanitaarkaitseala. Vastavalt Keskkonnaministri kirjale 11-2-1/3520 on puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala 30m.

Aiaäärse katastritunnus 19801:002:1556, omanik Eesti Vabariik – kehtivad kitsendused puuduvad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused kavandamiseks Rannamõisa külla endiste suvilaühistute ja lasteaia vahelisele pargialale multifunktsionaalne vabaaja veetmise keskus. Keskus kavandatakse valdavalt olemasoleva, perspektiivselt rekonstrueeritava hoonestuse baasil. Planeeringuga kavandatakse ehitusõigus kahe uue hoone rajamiseks, ülejäänud 3 hoone puhul on tegemist endiste erinevate laohoone rekonstrueerimisena. Keskusesse kavandatakse noostekeskuse hoone ning käsitöö ja vabaaja tegevuse hooned olemasolevate endiste laohoonete ja vajadusel uute hoonete baasil.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused:

- muuta Harku vallale kuuluva Rannamõisa laod maaüksuse sihtotstarve riigikaitsemaast ühiskondlike hoonete maaks ning Eesti Vabariigile kuuluva Aiaäärse maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaast samuti ühiskondlike hoonete maaks;
- määrata ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigused;
- anda põhimõtteline lahendus kavandatavate kruntide tehnovõrkudega varustamiseks;
- anda põhimõtteline parkimislahendus;
- anda põhimõtteline lahendus haljastusele;
- anda põhimõtteline lahendus edaspidiseks tegevuseks ja heakorra tagamiseks.

PLANEERIMISLAHENDUS

Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rannamõisa külas üksikelamualade naabruses. Ca 100 m lääne poole jääb T-11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee (kõrvalmaantee). Juurdepääsud planeeritavale alale on Paekalda teelt, Merepiiga põik, Veehaldja teelt ja Tammede alleelt.

- Olemasolevad tehnovõrgud, millega planeeritud krundid ühendatakse, paiknevad: vee- ja kanalisatsiooni torustik Paekalda teel, Merepiiga põik ja Veehaldja teel, sidekaabel ja võrgusõlm RNP Hülgeküti teel, MOPP=OP=4,0bar gaasitorustik Hülgeküti teel ning alajaam planeeritava ala läheduses Krati teel.
- Planeeritavat ala ümbritsevad põhjast, idast ja lõunast üksikelamute krundid, loode poolt lasteaia krunt ning edela poolt rida- ja korterelamute krundid. Hooned on 1 ja 2 korruselised, peamiselt kaldkatusega, välisviimistluses kasutatud krohvi ja puitlaudist. Ühtne ehitusjoon puudub. Olevate elamukruntide suurus planeeritava ala kõrval ca 1000 - 3300 m².
- Planeeritava ala lähiumbruses on kehtestatud 10 detailplaneeringut ja algatatud 3 detailplaneeringut. Kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud on kantud joonisele „KONTAKTVÖÖNDI SKEEM“
- T-11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres on välja ehitatud kergliiklustee millelt on planeeritava noorte- ja vabaaja keskuseni Paekalda teed mööda tulles 100m ja Merepiiga teed mööda tulles 350m.

Planeeringu põhimõtted

Planeeringu idee on planeeritavatele maaüksustele ühiskondlike ehitiste asukoha, ehitus- ja maakasutustingimuste määramine. Sportimise ala rajatiste täpsed asukohad määratakse hoonete projekti koosseisus või eraldi projektiga.

Detailplaneeringu eesmärk on anda terviklik lahendus endise suvilapiirkonna keskele kavandatavale noorte- ja vabaajakeskusele. Planeeringuala moodustavad katastriüksused Rannamõisa laod ja Aiaäärse, vähesel määral on planeeritavasse alasse kaasatud ka Krati tee ja Paekalda tee L1 lõigud ning paiknevad tehnotrassid. Rannamõisa laod maaüksus kuulub Harku vallale ning sellel asuvad endised laohooned. Aiaäärse maaüksus kuulub Eesti Vabariigile, selle valitsejaks on määratud Keskkonnaministeerium ning volitatud asutuseks Maa-amet. Aiaäärse katastriüksus on hoonestamata ning oluliselt väiksemas mahus kaetud kõrghaljastusega kui Rannamõisa laod maaüksus. Detailplaneeringuga kavandatud lahendust on võimalik täies mahus realiseerida juhul kui riik annab heakskiidu kohaliku omavalitsuse munitsipaliseerimistaotlusele, mille saab esitada alles pärast detailplaneeringu kehtestamist. Pärast Aiaäärse katastriüksuse munitsipaliseerimist Harku vallale on võimalik vastavalt detailplaneeringule moodustada krundid ning seejärel on võimalik asuda realiseerima detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Planeeritavat ala ümbritsevad tänavamaad on munitsipaliseeritud Harku vallale v.a. põhja pool olev Merepiiga põik.

Aiaäärse katastriüksusele planeeritud kasutuse ja munitsipaliseerimise põhjendus:

Aiaäärse katastriüksusele kavandatud tegevus vastab Harku valla üldplaneeringule. Noorte- ja vabaajakeskuse rajamiseks sobivat, vallale kuuluvat maad Tabasalu läheduses ei ole. Piirneval Rannamõisa laod katastriüksusel ei ole võimalik täies mahus lahendada tänapäevastele nõuetele vastava kultuuri ja vabaaja funktsioonidega hoonestuse ehitusõiguse kavandamine kuna Rannamõisa laod maaüksus on valdavas osas kaetud parkmetsaga, mida Harku Vallavalitsus ning ka kohalik elanikkond peab oluliseks säilitada võimalikult suures mahus. Keskuse hoonestust teenindava maana, kuhu planeeringulahendus näeb ette palliplatse ja parkimiskohti on võimalik lahendada valdavalt kõrghaljastusega ja lagedal Aiaäärse katastriüksusel. Aiaäärse katastriüksusele on planeeritud ka osa noortekeskuse hoonest. Sellisel kombel jääb noortekeskusest kirdepool asuv väärtuslik kõrghaljastus alles ning hoonet on võimalik laiendada päikesepoolsemale edelaküljele. Samuti on väliselementide (palliplatsid ja atraktsioonid) kavandamine kõrghaljastusest vabale ja päikesevalgusega kaetud alale otstarbekam ning looduskeskkonda säästvam.

Maakasutus ja ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud 5 krunti.

Alale on katastrisihtotstarvete järgi planeeritud üks Üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt Pos.1 (pargiala), kaks Ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunti Pos.2 ja Pos.4 (noortekeskus ning käsitöö- ja vabaaja keskus), kaks Transpordimaa sihtotstarbega krunti Pos.3 ja Pos.5, millest krunt Pos.5 on vajadusel võimalik liita Paekalda tee L1 (katastritunnus 19801:001:2995) maaüksusega.

Krunt pos.1 ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve – Üldkasutatav maa 100%; hoonete suurim lubatud arv krundil – hooned puuduvad; hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - hooned puuduvad; hoonete suurim lubatud kõrgus – hooned puuduvad. Muud näitajad - krundi pind 11360m²; krundi täisehituse 0%; max. maapealne brutopind 0m² parkimiskohtade arv krundil - 0.

Krunt pos.2 ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve – Ühiskondliku hoone maa 100%; hoonete suurim lubatud arv krundil – 4; hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1250m²; hoonete suurim lubatud kõrgus – 9,0m. Muud näitajad - krundi pind 5537m²; krundi täisehituse % 23%; max. maapealne brutopind 1800m²; max. korruste arv – 2 maapealset täiskorrust sh. katusekorrus ning 1 maa-alune korrus; parkimiskohtade arv krundil - 21.

Krunt pos.3 ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve – Transpordimaa 85% ja Üldkasutatav maa 15%; hoonete suurim lubatud arv krundil – hooned puuduvad; hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - hooned puuduvad; hoonete suurim lubatud kõrgus – hooned puuduvad. Muud näitajad - krundi pind 1911m²; krundi täisehituse 0%; max. maapealne brutopind 0m² parkimiskohtade arv krundil - 32.

Krunt pos.4 ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve – Ühiskondliku hoone maa 100%; hoonete suurim lubatud arv krundil – 1; hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 900m²; hoonete suurim lubatud kõrgus – 9,0m. Muud näitajad - krundi pind 8115m²; krundi täisehituse % 12%; max. maapealne brutopind 1000m²; max. korruste arv – 2 maapealset täiskorrust sh. katusekorrus ning 1 maa-alune korrus; parkimiskohtade arv krundil - 22.

Krunt pos.5 ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve – Transpordimaa 100%; hoonete suurim lubatud arv krundil – hooned puuduvad; hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - hooned puuduvad; hoonete suurim lubatud kõrgus – hooned puuduvad. Muud näitajad - krundi pind 1114m²; krundi täisehituse 0%; max. maapealne brutopind 0m² parkimiskohtade arv krundil - 0.

Arhitektuursed tingimused:

- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (nagu profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (nagu puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid);
- Katusekatted profiil- või valtsplekk, kivi, sindel, värviline eterniit
- Katuseharja suund vaba;
- Katuse kalded 5-45°;
- Kruntide Pos.1, Pos.2 ja Pos.5 piirded elamukruntidega vahetult piirnevates piirilõikudes ja kruntide Pos.2 ja Pos.3 piirded Merepiiga tee 8 ning 8a (lasteaed) vahetult piirnevates piirilõikudes on lubatud kasutada piirded max tihedusega 75% ja max kõrgusega 1,5m. Kruntide Pos. 1, Pos. 2, Pos.3, Pos.4 ja Pos.5 vahele piiret ei rajata. Laste ja noorte vaba aja tegevuste alale krundile Pos.4 võib rajada piirdeid vastavalt kavandatavale tegevusele, palliplatside ümber paigaldada vajadusel kõrge kaitsevõrk.
- Hoonestusviis lahtine;
- Hoonete maksimaalne kõrgus põhihoonetel 9 m ja võimalikel abihoonetel 5 m

Seos kõrgema taseme planeeringutega

Kehtivas Harku valla üldplaneeringus (kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega 17.10.2013 nr 138) on planeeritava ala juhtfunktsiooniks üldkasutatavate hoonete maa.

Käesolev detailplaneering ei muuda Harku valla kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt ei asu planeeritav ala looduskaitsealal, rohevõrgustiku tuumalal ega rohevõrgustiku koridoris ja on kooskõlas eelpool nimetatud teemaplaneeringuga.



Väljavõte Harku valla üldplaneeringu maakasutusplaanist

LEPPEMÄRGID

Maakasutus	Rohevõrgustik	Muud leppemärgid
Elamumaa Korraldamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaa piirnevatel haldusüksustes (Harkuäärne, Tiskre ja Laabi külaes). Üldkasutatavate hoonete maa	Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine) Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine) Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskondor)	Väikesadam Lautrikoht Ligipääs kallasrajale Bussipeatus Veekogu ehituskeeluvöönd* Veekogu piiranguvöönd Suurupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd
Ärimaa Elamu- ja ärimaa Tootmismaa Sadama maa	Teed Rigitee Olemasolevad teed Perspektiivne avallikult kasutatav kohalik tee Perspektiivne tee Perspektiivne tramitee Perspektiivne tee (info pärit Tallinna ringtee eelprojektist) Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist) Perspektiivne soovituslik jalgte (Tallinna ringtee projektist) Jalgte (Olemasolev või perspektiivne) Rigimaantee kaitsevöönd Rigimaantee sanitaarkaitsevöönd Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd	Maaparandussüsteemi maa-ala Kaugküttepikirkond Tiheasustusala, reoveekogumisala Perspektiivne kaitseala Maardla Valla piir Katastrirüksuse piir Kavandatav parkimisplats Väärtsuulik maastik Traditsiooniline väärtuslik maastik Mõjöväärtuslik hoonestusala
Maakasutus tee sanitaarkaitsevööndis Elamumaa ei lasevõetud, võimalik äri- ja tootmismaa (San. kaitsevööndid ei ole kaardile kantud asulates. Asulate piiri määramiseks on lähtutud kirjalikele liikumiskondoride paiknemisest seaduga 16.06.05)	Muinsuskaitse Ajaloomälestis Arhitektuurimälestis Arheoloogiamälestis Kinnismälestise kaitsevöönd (Hajatus, kaardi kaitsevööndis objektide kaitsevööndi laius on 50 m)	
Hajasala ja parkmetsa maa Vajavalt tiheasustusalade, regulaarselt korraldatavate parkide maa Puhke- ja virgustusmaa Vajavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkeotstarbetsi ehtisi Loebe režiimiga looduslik haljasmaa Vajavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hajasustuse põhimõtet Range režiimiga looduslik haljasmaa Looduslik maa, kus ühendavat hoonestust ette ei nähta Kalmistu maa Supelrandade maa Jäätmekäitluse maa Riigi- ja sisekaitsemaa Teemaa Mäetõustusmaa Kaitsealune maa looduskaitseseaduse mõistes		

Kaardil on kasutatud iliseks omavalitsusest saadud andmete Keskonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskuse EELISE (seisuga 05.05.2008), Kultuurimälestiste registri, Maaparandusbüroo ning Maa-ameti Eesti Põhikaardi ja maardlate andmeid.

* Rannal ja jõe ning järve kaldal metsamaal laieneb ehituskeeluvöönd piiranguvööndini. Ule viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldastangu alla kuni veepiirni jäävast alast ja vööndi lausest.

Üleujutatava ala piiriks loetakse 1 meetri kõrgune samakõrgusjoon ning ehituskeeluvööndi, piiranguvööndi ja veekaitsevööndi ulatust mõõdetakse 1 meetri kõrgusest samakõrgusjoonest

Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine

Autoteed ja tänavad

Peamine juurdepääs planeeritavale alale Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt toimub Paekalda tee ja Hülgeküti tee kaudu. Maanteelt kuni noortekeskuse krundile planeeritud hooneni on ca 200m. Teised juurdepääsud planeeritavale alale on Veehaldja tee ja Tammede allee kaudu. Paekalda tee ja Hülgeküti tee poolt lähtuvate siseteede kaudu on juurdepääs planeeritud noortekeskusele ja külaseltsile. Krundisisesed juurdesõiduteed on laiusega 5m.

Jalakäijate teed

Jalakäijatele on tagatud juurdepääs kõikidele planeeritud hoonetele ja pargialale Paekalda tee, Hülgeküti tee, Veehaldja tee ja Tammede allee kaudu. Noortekeskuse krundile planeeritavad jalakäijate teed peavad arvestama sinna rajatavate spordi- ja tegevusväljakutega, mille vajadust täpsustatakse noortekeskuse hoone projektiga. Pargialale on kavandatud jalgteede võrgustik arvestades seal kasvava kõrghaljastusega. Pargiteed kujundada mitmekesise ja vaheldusrikkana. Pargiteede äärde paigutada pinke, puhkenurki, purskkaeve, lillepeenraid, pergolaid jms. Pargiala teede, parkla ja väikevormide rajamiseks koostatakse eraldi projektid.

Ühistransport ja parkimine

Lähim bussipeatus asub Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel ca 200 m kaugusel planeeritavast alast.

Normatiivsete parkimiskohtade saamiseks on kasutatud EVS 843:2016 tabel 9.1 Eesti linnade parkimismormatiivid. Parkimismormatiiv 1/40 (asutus) annab planeeritud maksimaalse brutopinna 2800 m² puhul 70 parkimiskohta. Planeeringus on kavandatud 75 parkimiskohta. Parklad on planeeritud hoonestatavatele kruntidele Pos.2 ja Pos.4 ning parkla juurdepääsutee krundile Pos.3, mis annab võimaluse parklate riskasutuseks lasteaia külaliste ürituste ajal. Teede ja parklate rajamiseks koostatakse eraldi projektid.

Vertikaalplaneerimine

Kruntide täpne vertikaalplaneerimine koostatakse hoonete ning teede ja parklate projektidega lähtudes projekteeritava hoone suurusest, konfiguratsioonist, sõiduteede ja parkimisalade täpsest asukohast. Pargiala (Pos.1) kõrgusmärke ei ole soovitatav muuta seal kasvava kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks.

Teede ja tänavate kaitsevööndid

Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna 11390 riigitee kaitsevöönd on 30 m. (Ehitusseadustik §71 lg2). Riigitee kaitsevöönd ei ulatu planeeritavale alale.

Avalikult kasutatava tee kaitsevööndid küla territooriumil arvestatakse Ehitusseadustik §71lg2 kohaselt ja see on 30m välimise sõiduraja välimisest servast ning tee omanik võib seda põhjendatud juhul vähendada. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek tee kaitsevööndi vähendamiseks 5 meetrini kruntide tänavapoolsest piirist Paekalda teel, Hülgeküti teel ja Merepiiga põikteel. Vähendamise põhjus on nende teede paiknemine kompaktses aedlinnaalikus piirkonnas tiheasustusalas kus 30m teekaitsevöönd hõlmaks suurel määral kõiki üksikelamukrunte. 5 m krundipiirist on planeeritud hoonestusvabana.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualaga külgnevatele tänavatele on veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud välja ehitatud:

Paekalda teel iseoolne ühiskanalisatsiooni torustik De 160 ja veetorustik De 110;

Veehaldja teel iseoolne kanalisatsioonitorustik De 160 ja veetorustik De 110.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad: Veehaldja tee 18 juures, Merepiiga tee ja Hülgeküti tee ristmikul ning Krati tee ja Vetevana tee ristmikul.

Sademeveetorustikud külgnevatel tänavatel ja planeeringualal puuduvad.

Planeeritud torustikud

Lähteandmed

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on:

- OÜ Strantum poolt väljastatud veevarustuse- ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 08.12.2017. a.

Veetorustikud

Planeeritud on kaks liitumispunkti (maakraan kinnistu piiril):

- Krunt Pos 4 – veeühendus Paekalda tee torustikust on planeeritud olemasolevast maakraanist kuni krundi Pos.4 piirile planeeritud maakraanini (torustiku pikkus ca 52m)
- Krunt Pos 2 – veeühendus on planeeritud kahes variandis. Varianti 1: Hülgeküti tee torustikust läbi kruntide Pos.3 ja Pos.1 kuni krundi Pos.2 piirile planeeritud maakraani - veemöödukaevuni (torustiku pikkus ca 72m). Variant 2: Paekalda tee torustikust krundi Pos.4 maakraani juurest edasi läbi krundi Pos.1 kuni krundi Pos.2 piirile planeeritud maakraani - veemöödukaevuni (torustiku pikkus ca 54m). Mõlema variandi maakraani-veemöödukaevu üheaegne kasutamine ei ole lubatud. Valida neist üks variant.
- Planeeritavale alale moodustatud kruntide kavandatav veekasutus on 4,0 m³/d

Reoveekanaliseatsioon

Planeeritud on kaks piirikaevu (liitumispunkti):

- Krunt Pos 4 – kanalisatsiooniühendus Paekalda tee ühiskanalisatsiooni torustikust on planeeritud olemasolevast kaevust KK-75 kuni krundi Pos.4 piirile planeeritud piirikaevu-liitumispunktini (iseoolse torustiku pikkus ca 52m)
- Krunt Pos 2 – kanalisatsiooniühendus on planeeritud kahes variandis. Varianti 1: Hülgeküti tee kanalisatsioonitorustikust läbi kruntide Pos.3 ja Pos.1 kuni krundi Pos.2 piirile planeeritud piirikaevu-liitumispunktini (torustiku pikkus ca 72m). Variant 2: Paekalda tee torustikust krundi Pos.4 piirikaevust-liitumispunkti juurest edasi läbi krundi Pos.1 kuni krundi Pos.2 piirile planeeritud piirikaevu-liitumispunktini (iseoolse torustiku pikkus ca 54m). Mõlema variandi piirikaevu-liitumispunkti üheaegne kasutamine ei ole lubatud. Valida neist üks variant.
- Planeeritavate kruntide kavandatav ühiskanalisatsiooni juhitud heitveekogus on 4,0 m³/d.

Krunte Pos.1 ja Pos.3 läbivatele (olevad ja planeeritud) vee- ja kanalisatsioonitorustikele seatakse servituut võrguvaldaja kasuks.

Tuletõrjerveevarustus

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid Veehaldja tee 18 juures ning Krati tee ja Vetevana tee ristmikul koos planeeritud tuletõrjehüdrandiga krundil Pos.3 või Pos.5 (sõltuvalt kumb variant valitakse krundi Pos.2 veevarustuse tagamiseks) tagavad Eesti Standardile EVS812-6:2012/A1:2013 vastava tuletõrjervee varustuse (10 l/sek ja 100 m lähimast hüdrandist).

Sademevee ärajuhtimine

Kuna planeeritaval alal või selle lähiümbruses puuduvad sademevee süsteemid kraavide või torustike näol, on soovitatav parklate projekteerimisel näha võimalik sademevee immutamise ala Asukoha valikul lähtuda maapinna loomulikust kaldest. Kruntide Pos.2, Pos.3 ja Pos.4 parklate projektis tuleb kaaluda vajadust sademevee suunamist läbi õli-liivapüüduuri enne immutamist. Kogu ala katva sademevee torustiku rajamine ei ole otstarbekas (on liiga kallis selleks puudub otsene vajadus kaetud ala ja säiliva haljasala osakaalu tõttu ning tulenevalt asjaolust, et puudub sadevee eesvool ning selle rajamiseks vajalik maa). Väiksematest parklatest ja siseteedest lähtunud sademevesi on võimalik immutada haljaspindadel, mida on planeeritaval ala piisavalt ja ka liivapinnas on selleks sobiv. Selleks tuleb parklad kavandada näiteks äärekivideta, murukividega või leida muu viis sadevete juhtimiseks haljasaladele. Lokaalseid sademevee kogumise alasid võib vajadusel projekteerida mõlemale hoonestatud krundile katustelt ja sillutatud pindadelt lähtuva sademevee tarvis. Vastavad lahendused töötatakse välja eraldi projektiga. Kui hilisemalt tekib võimalus sademeveed planeeritavalt alalt ära juhtida, siis on soovituslik koguda sadeveed teedelt, platsidelt ja parklatest kokku ning suunata eesvoolu.

Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Aiaäärse- ja Rannamõisa ladude kinnistute detailplaneering Harku vallas, Rannamõisa külas, muudab kinnistute senist sihtotstarvet, ning annab ehitusõiguse kuni 2-korruseliste hoonete ehitamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala elektrivajadus ning antud elektri-varustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 304873;20.11.2017.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Telia Eesti AS tehniliste tingimustega nr 29382766;21.11.2017.

Arvutuslik elektri koormus

Kavandatud hoonete ja kogu ala arvutusliku elektri koormuse määramisel on lähtutud maksimaalselt lubatud suletud brutopinnast (2800m²) arvestusega, et hoonete küte ja soojaveevarustus toimub gaasivarustuse baasil. Elektrivarustuse tehniliste tingimuste taotlemisel on aga arvestatud, et nii hoonete küte kui ka soojaveevarustus toimub õhk-vesi tüüpi soojuspumbaga, sest see on reaalne alternatiiv gaasivarustusele. Kui arvestada gaasiaktsiisi hiljutise tõusuga ja sellega, et gaas on imporditav tooraine, elektrienergia aga üldjuhul kohapeal toodetav, omab elektrienergiat tarbiv õhk-vesi tüüpi soojuspump mitmeid

eeliseid. Tarbijat mõjutavad jooksvad kulud ja kapitalikulud erinevate küttemooduste korral on tänaste hindade juures ligikaudu võrdsed.

Planeeritava ala arvutuslik elektri koormus gaasivarustuse korral, on 70kW (3x125A), soojuspump kütte korral, aga 115 kW (3x200A).

Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala tarbijate elektrivarustus baseerub Rannamõisa-2 10/0,4 kV alajaamal, milline asub vahetult kinnistu sissesõidutee kõrval. Nimetatud trafoalajaamast ehitatakse planeeritava ala elektritoiteks, 0,4 kV kaabelliin(id) ja lõpetatakse liitumiskilbiga kinnistu piiril. Liitumiskilbist ehitab tarbija oma peatoiteliini kuni tarbija peajaotuskilbini. Peajaotuskilp on kavandatud välistüüpi kilbina koos territooriumi valguse kilbiga sest et kavandatud hooneid oleks võimalik ehitada üksteisest sõltumatult. Pakutud peakilbi asukoht ei välista, et seda ei võiks paigutada kavandatud hoonesse nr 1 (lähim kavandatud hoone liitumiskilbist). Kavandatud elektri peajaotuskilbist, saavad elektritoite kõik kavandatud hooned ja teevalgustus.

Planeeritava ala olemasolevaks elektrienergia tarbijaks, on kanalisatsiooni pumpla, milline saab elektritoite hoopis Andruse alajaamast. Kanalisatsiooni pumpla elektritoite üleviimist uuele elektritoite süsteemile ei ole kavandatud.

Ehitusprojektis, tuleb täpsustada elektri koormusi ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt

Teevalgustus

Planeeritavale alale kavandatud põhiteed ja parklad valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse reeglina LED-tüüpi valgusallikatel põhinevaid valgusteid, millised paigaldatakse 4-8m kõrgustele valgustusmastidele. Valgustusmasti kõrgus on otstarbekas valida selle järgi, et valgusteid saaks mugavalt hooldada. Tehnovõrkude koondplaani on toodud näitlik valgustusmastide asukoht kui kasutada 6m kõrgusi valgustusmaste.

Territooriumi valgustamiseks kasutatakse ka hoonete külge paigaldatavaid valgusteid. Kõik välisvalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena mis saavad toite territooriumi valgustuskilbist.

Sidevarustus

Kavandatud on kõigi planeeritud hoonete sidevarustus. Sidevarustuse (telekommunikatsiooni) all on mõeldud nii telefoniühendust, andmesidet(Internet) kui ka TV programmide vastuvõttu.

Sidevarustuseks, tulevad kavandatud objektid ühendada Telia Eesti AS telekommunikatsioonivõrguga.

Sidevarustuse ühenduspunktiks on kavandatav sidekaev võrgusõlme RNP olemasoleva sadulharu asemel. Kavandatud sideliini magistraalosa ehitatakse üle Hülgeküti tee kuni krundi piirini sidekanalisatsioon, soovitatavalt valguskaabliga. Sealt edasi kulgeb kavandatud sideliin kuni Noortekeskuseni ja sealt kuni iga hooneni. Kavandatud krundisisesed liinid võib paigaldada vahetult pinnasesse, va trassi lõik kuni Noortekeskuseni (krundil Pos.4).

Ehitusprojektis, tuleb täpsustada sidevajadust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eesti AS-t.

Gaasi- ja soojavarustus

Gaasivarustuse osa on koostatud Gaasienergia AS tehniliste tingimuste 05.12.2017 nr.64 alusel.

Ühe lahendusena on võimalik planeeritava ala hoonete soojavarustuse lahendamine maagaasi baasil. Olemasolev MOP=OP=4,0bar gaasitorustik paikneb Hülgeküti teel (gaasitorustiku alguskoordinaadid $x=6588955.31$ ja $y=529338.10$). Hülgeküti teelt on planeeritud MOP=OP=4,0bar gaasitorustik läbi krundi Pos.4 ja Pos.1 maa-aluse sulgeseadmega enne krundi piiri kuni krundi Pos.2 piirini, kuhu on planeeritud samuti maa-alune sulgeseade. Krundile Pos.4 kavandatud hooneni on ette nähtud tarnetorustik maa-aluse sulgeseadmega hoone ees. Krundile Pos.2 on võimalik rajada max. 4 hoonet mille juurde tarnetorustikku ei ole näidatud, sest ei ole teada tulevaste hoonete täpne asukoht ja arv. Krundile Pos.2 tuleb projekteerimisel ette näha hoonetega võrdne arv maa-aluseid sulgeseadmeid.

Ala gasifitseerimine toimub arendajate ja Gaasienergia AS vahel sõlmitava lepingu alusel. Gasifitseerimise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab Gaasienergia AS

Veel võimalikud variandid soojusvarustuse lahendamiseks on maaküte, õhk-vesi soojuspump või õhksoojuspump, päikeseküte, keskküte puiduga, puidugraanulitega või elektriküte jne. Soojavarustuse lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Haljastus ja keskkonnatingimused

Olemasolevast kõrghaljastusest säilitatakse maksimaalselt II ja III väärtusklassi puud. Viiakse läbi haljastuse saneerimine vastavalt allpooltoodud soovitudele.

- Alal tuleb sanitaarraide käigus eemaldada haljastusliku väärtuse kaotanud ja kuivanud (V väärtusklassi) isendid. Haljastuslikult väheväärtuslikud (IV väärtusklass) puittaimed võib likvideerida. Eelkõige võiks IV väärtusklassi puittaimi likvideerida nendes kohtades, kus puud kasvavad tihedamalt koos ning IV väärtusklassi puittaimede likvideerimine annaks väärtuslikematele puudele rohkem kasvuruumi ja valgust.
- Planeeritaval alal ehitades tuleb arvestada antud piirkonna loodusliku ja tervisliku keskkonna säilitusväärtusega. Mistahes kaevetööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada puu juurte ulatusega, et neid mitte vigastada. Puude likvideerimisel tuleb arvestada Harku Vallavolikogu 28. oktoobri 2010. a määruses nr 15 „Puu raieloa andmise tingimused ja kord“ toodud nõudeid ning likvideeritavad puud asendada vastavalt määrusele ning vähemalt samaväärsete puuliikidega. Kui on plaanis haljastust täiendada, siis võiks suurendada ala atraktiivsust selle liigirohkemaks muutmise abil. Uute puittaimede istutamiseks on sobivad kohad, kus on vähe puid ning piisavalt valgust ning kasvuruumi.
- Ette on nähtud täiendava kõrghaljastuse ja põõsaste istutamine. Võimalikult ulatuslikult kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ja puu- ning põõsaliike.

- Planeeritava ala haljastuse lahenduseks ja korrastamiseks on soovitatav koostada ühtne haljastuse projekt.

Planeeritud tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus vastavalt Keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimise seadusele. Planeeringu realiseerimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju ega halvenda keskkonnaseisundit. Planeering on kooskõlas antud piirkonna arengut suunavate seaduste ja kavadega. Planeering täpsustab olemasolevaid ehitusreegleid. Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ei planeerita. Planeeritava ala arendamise käigus tuleb järgida head ehitustava ning kasutada krunti sihtotstarbeliselt. Keskkonnakaitse abinõudena nähakse ette:

- Sõiduteed ja parkimisalad katta tolmuvaba kattega
- Ehitada välja veevarustuse ja kanalisatsiooni trassid.
- Olme- ja ehitusjäätmete käitlemine korraldada vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Jäätmeveo korraldamiseks sõlmib jäätmevaldaja lepingu jäätmekäitlusfirmaga. Krundiomanikel on kohustus liituda korraldatud olmejäätmete veoga.
- Planeeritud krundid tuleb heakorrastada, rajada haljastus
- Arvestada maksimaalselt olemasoleva looduskeskkonnaga ja maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust
- Jalakäijate teede äärde paigaldada prügikastid

- Ehitustööde ajal kaitsta puid puitkilpidega, kui on näha, et ehitusmasinad võivad ohustada puude juurestikku
- Kasvavate puude ümbruses ei tohi maapinda tõsta ega langetada ning muuta piirkonna veerežiimi
- Hoonete projekteerimisel eelistada kohalikke ja looduslähedasi materjale
- Hooned peavad sobima muinsuskaitseala põhimõtete ja ehitusstiiliga ning sulanduma küla miljööga
- Planeeritud ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohtu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed kuuluvad kanaliseerimisele. Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad

Muinsuskaitse eritingimused

Planeeritava ala krundile Pos.2 ulatub ca 155m² suuruse pindalaga Kinnismälestise reg nr 17512 - arheoloogiamälestise asulakoht edelanurk ja Kruntidele Pos.1 ja Pos.2 kinnismälestise kaitsevöönd 50m ca 4740m² suuruse pindalaga. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 28.03.2007 käskkiri nr 145 (RTL, 12.04.2007, 29, 533). 23.03.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.04.2009. Kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis kehtivad piirangud vastavalt Muinsuskaitse seadusele. Muinsuskaitseamet on väljastanud Muinsuskaitse eritingimused „ Harjumaal Harku vallas Rannamõisa külas asuvate Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistuste (19801:002:5750 ja 19801:002:1556) detailplaneeringule” 2017.a. (Muinsuskaitse eritingimused vt. detailplaneeringu kaust Osa3 Lisa 3.7)

Vastavalt Muinsuskaitse eritingimustele tuleb:

1. Planeeringu koostamisel lähtuda kultuuriministri määruse “Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord” § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitse seaduse § 35¹ esitatud nõuetest.

2.Asulakoha ja selle kaitsevööndi alal tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiliste uuringute läbiviimine. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).

3.Muinsuskaitseamet soovib arheoloogiapärandit säästva planeerimise eesmärgil uuringu jagada etappideks: esmalt tuleks läbi viia arheoloogilised eeluuringud, et selgitada väljakultuurikihi võimalik lasumine ka kaitsevööndi alal, leidumise korral tuleb teha kindlaks selle olemus ja teabemahukus. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, metoodikat ja maksumust.

4.Mälestistel ja nende kaitsevööndis tuleb ehitus- ja kaevetööde teostajal eelnevalt Muinsuskaitseametist taotleda väikesemahuliste tööde luba (MuKS § 24;<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, sellekaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väikesemahulisteks töödeks).

5.Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega kaväljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33,443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile

6.Mälestise olemusest lähtuvalt (arheoloogiline asulakoht) ei ole põhjust seadamuinsuskaitsealal eritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krunditäiehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule japiiretele või määratleda ehituskeelualasid.

Uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine mõjutab mälestise ja selle kaitsevööndi alal olevate võimalike arheoloogiliste kultuurkihtide ja kultuuriväärtusega esemete säilimist, kuid vajalike meetmete (arheoloogilised uuringud) kasutusele võtmisel on võimalik mälestisele ja seal peituvale teaduslikule teabele tekitatavat kahju minimeerida. Arheoloogilise asulakoha puhul on oluline säilitada maksimaalses ulatuses koha peal säilinud arheoloogiline kultuurikiht. Mälestise vaadeldavus, kui ei ole säilinud püstiseid või maastikul jälgitavaid ajaloolisi struktuurielemente, ei ole seda tüüpi mälestise puhul oluline.

Hoonete projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga

Rajatised ja inventar

Krundile Pos 2 ja Pos.4 on hoonete projektiga soovitatav rajada jalgrataste hoidmiseks toed, istepingid, prügikastid ja väikevormid. Krundile Pos.4 on planeeritud korv- ja võrkpalliväljak ja multifunktsionaalne väljak 15x15 m. Krundile pos. 1 on võimalik rajada jõulinnak, kiiged jm. laste ning noorte kehaliseks arenguks vajalikud rajatised. Sportimise ala rajatiste asukohad määratakse eraldi projektiga. Planeeritud hoonete juurde kuuluva inventari paigutus ja loetelu määratakse järgmises projekti staadiumis vastavalt tegelikule vajadusele.

Piirdeaedade asukohad on soovituslikud ja nende asukohta võib muuta hoonete projekteerimisel või ekspluatatsioonil, kui selleks vajadus tekib.

Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus

Kuritegevusriske on võimalik vähendada territooriumi osalisel piiritlemisel aiaga ja turvafirma teenuse kasutamisel. Ühiskondlike hoonete paiknemine üksikelamukruntide vahel loob eeldused kuritegevuse vähendamiseks tänu otsesele naabrivalvele. Vajalik on piisav jalgteede, parklate ja hoonete ümbruse valgustamine ning lõhutatud valgustite kohene uuendamine.

Hoonete projekteerimisel vältida kergelt lõhutavate ja kergelt süüdatavate materjalide kasutamist. Välisviimistluses kasutada atraktiivseid värvitoone, ja materjale. Hoonete valmistamisest alates tagada krundil pidev heakord, et oleks tunnetatav hoolitsus keskkonna eest. Kõik lõhutud või katki läinud valgustid, väikevormid, prügikastid jne tuleks koheselt uuendada või parandada. Nimetatud abinõud peaksid tõstma piirkonnas liikuvate inimeste turvalisust ning minimaliseerima vargusi, kallaletunge ja vandalismi.

Tuleohutus

Olemasolevad hüdrandid paiknevad veetorustikul Veehaldja tee 18 juures ning Krati tee ja Vetevana tee ristmikul ning koos planeeritud tuletõrjehüdrandiga krundil Pos.5 tagavad Eesti Standardile EVS812-6:2012/A1:2013 vastava tuletõrjervee varustuse (10 l/sek ja 100 m lähimast hüdrandist). Tulekustutuseks on juurdepääs noortekeskusele ja teistele ühiskondlikele hoonetele krundil Pos.2 Paekalda teelt, Hülgeküti teelt ja Veehaldja teelt. Juurdepääsu sõiduteede laius ca 4,8m. Krundil Pos.1 olevale pargialale on Lisaks on 4,4m laiune sissepääs ida poolt krundile Pos.1 Tammede alleelt.

Tuleohutuse üldnõuded: Tuleohutuse seadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 116 ja RT I 30.12.2011, 39);

Pääteseadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 115); EVS 812-7:2008/AC:2011

Ehitiste vahelised kujud vastavalt Siseministri 07.04.2017. a määrusele nr 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

§ 22 Tule leviku takistamine:

(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa

meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

(5) Naaberkinnistul paikneva ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kuni viie meetri kõrguse hoone ning ühe- ja kahe korteriga elamu puhul ning kui käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud piirväärtusi ei ole ületatud, peab:

- 1) ühe hoone välissein vastama tulemüüri nõudele või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI-M 60, kui kuja on kuni neli meetrit;
- 2) ühe hoone välissein vastama vähemalt tulepüsivusele EI 60 või mõlema hoone välisseinad tulepüsivusele EI 30, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

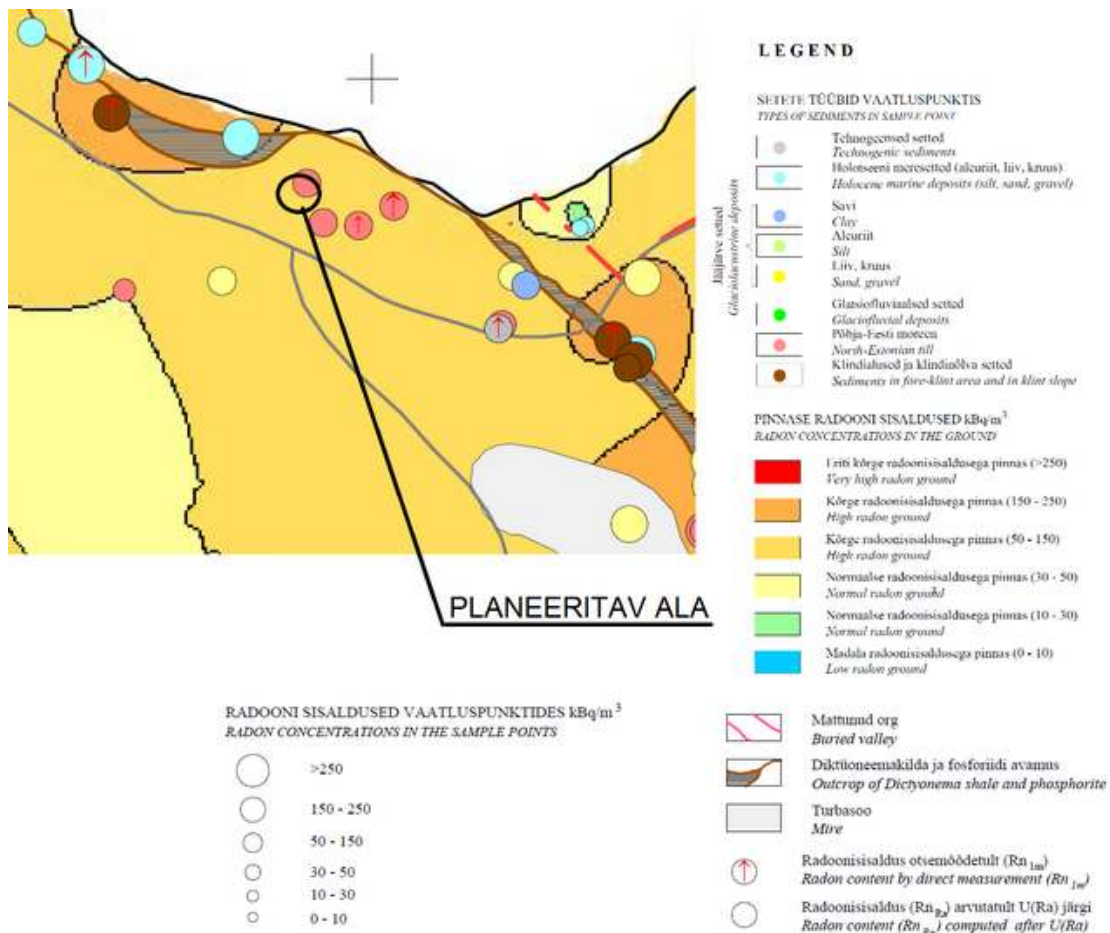
Planeeringus on tagatud naaberkruntide ehitusala piiride vaheline kaugus 8m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass detailplaneeringus on TP3. Hoonete tuleohutusklass määratakse hoonete projektides sõltuvalt tegelikust tulekaitsetasemest, hoone kõrgusest, pindalast ja kasutusotstarbest.

Radoonirisk

Eesti Standard EVS 840:2003 p.5 "Radooniohtlikud alad Eestis" loetelu kohaselt ei asu planeeritav ala radooniohtlike alade loetelus. Harjumaa pinnase radooniriskide kaart täpsustab Standardit ja näitab, et planeeritav ala asub kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal (50Bq/m^3 - 150Bq/m^3).

Lähtudes sellest oleks vajalik enne hoonete projekteerimist teha radooni taseme mõõtmised pinnaseõhus. Vastavalt EVS 840:2003 "Sisekliima" peab hoonete elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200Bq/m^3 .

Ruumiõhu radoonisisalduse piirnormi 200Bq/m^3 ületamise vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 840:2003 tabelis 3 esitatud pinnase radoonisisalduse klassifikatsioonist ning radooni hoonesse sattumise vältimiseks kasutatavastest meetmetest.



VÄLJAVÕTE HARJUMAA PINNASE RADOONIRISKI KAARDI TÜRISALU-TABASALU DETAILPLASATSIOONIALA KAARDIST 1.2.A

Mürakaitse

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Atmosfääriõhu kaitse seadusest (AÕKS) ja müra normtasemetest sama seaduse §56 lg4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016.a. määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, mis jõustus 01.02.2017. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Ala kuulub II kategooriasse ja II kategooria aladel on liikluse müra sihtväärtused 55dB päeval ja 50dB öösel. AÕKS §56 lg3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritava alal ei ületataks müra sihtväärtusi.

Piirangud ja seatavad servituudid

Krunt Pos.1 – servituudi vajadus olemasolevale veetorustikule ca 880m² suurusel alal koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks; servituudi vajadus planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikule ca 195m² suurusel alal koridori laiusega ca 4.5m võrguvaldaja kasuks (juhul kui kasutatakse krundi Pos.2 vee- ja kanalisatsioonivarustuseks varianti 2); servituudi vajadus planeeritud gaasitorustikule ca 70m² suurusel koridori laiusega 2m alal võrguvaldaja kasuks; Kinnismälestise reg nr 17512 kaitsevöönd ca 1375m² suurusel alal; puurkaevu (katastri nr 660) veehaarde 50m sanitaarkaitseala ca 1140m² suuruselt; puurkaevu (katastri nr 17758) veehaarde 50m sanitaarkaitseala ca 1340m² suuruselt.

Krunt Pos.2 – servituudi vajadus olemasolevale veetorustikule ca 355m² suurusel alal koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks; Kinnismälestise reg nr 17512 edelanurk ca155m² suurusel alal ja kinnismälestise reg nr 17512 kaitsevöönd ca 3365m² suurusel alal; puurkaevu (katastri nr 790) veehaarde 30m sanitaarkaitseala ca 390m² suuruselt.

Krunt Pos.3 – servituudi vajadus planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikule ca 325m² suurusel alal koridori laiusega 4.5m võrguvaldaja kasuks (juhul kui kasutatakse krundi Pos.2 vee- ja kanalisatsioonivarustuseks varianti 1);

Krunt Pos.4 – servituudi vajadus planeeritud gaasitorustikule ca 410m² suurusel alal koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks;

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

- Aiaäärse maaüksuse (katastritunnus 19801:002: 1556) munitsipaliseerimine vastavalt Maareformiseadus §25
- planeeritud krundipiiride alusel kinnistute moodustamine ja vajalike servituutide seadmine.
- Planeeritud krunidele kavandatud tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine.
- ehituslubade taotlemine teede ja tehnovõrkude ning kruntide Pos.2 ja Pos.4 hoonete ehitamiseks
- krunte ja hooneid teenindavate tehnovõrkude ning hoonete väljaehitamine. Objekt on välja ehitatud siis kui ta on saanud kasutusloa.

Fotod planeeritavast alast

