

# SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Töö nimetus:</b>    | Aiba tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneering |
| <b>Töö nr:</b>         | HDP-03/2018                                       |
| <b>Tellija:</b>        | Harku Vallavalitsus                               |
| <b>Koostaja:</b>       | Hirundo OÜ, juhatuse liige Taimi Kirs             |
| <b>Huvitatud isik:</b> | Villu Murd  |

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Viti külas alljärgnevat maaüksust:

| Maaüksuse lähiaadress | Katastriüksuse tunnus | Kinnistu nr | Pindala            | Sihtotstarve (katastri liik) | Kinnistu omanik |
|-----------------------|-----------------------|-------------|--------------------|------------------------------|-----------------|
| Aiba tee 12           | 19801:001:0192        | 5706602     | 9413m <sup>2</sup> | tootismaa                    | Villu Murd      |

**Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks** on selgitada välja võimalused maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks tootismaast elamu- ja ärimaaks ning ehitusõiguse määramine üksikelamu ja autoremondi töökoja ning neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsuteede ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

### Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Harku valla üldplaneeringule (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering.
- 27.02.2014.a. Mihkli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise avaldus;
- 28.03.2019.a. Harku Vallavolikogu otsus nr 29 „Viti külas Aiba tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“;
- 28.03.2019.a. Harku Vallavolikogu otsus nr 30 „Viti külas Aiba tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamata jätmine“.

### Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

- Õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Harku Vallavolikogu 25.02.2016. a määrusega nr 7);
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standardiga EVS 840:2017 “Radooniohutu hoone projekteerimine”;
- Topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (Geodeesiakeskus GEOPOINT töö nr 18-G037 13.02.2018.a).

## 2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA NING ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS

HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#)) 3.3.1 ROHELINE VÕRGUSTIK

Maakonnaplaneeringus määratud rohelise võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Maakonnaplaneeringuga täpsustati rohelise võrgustiku määramise meetodikat, piire ja tingimusi, lähtudes nii maakonna arengusuundumustest kui rohelise võrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest. Täpsustamisel on lähtutud valdavalt kehtestatud üldplaneeringute lahendustest.

Vastavalt Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad) vaid planeeringu ala ümbriseb kolmest küljest rohevõrgustiku tuumala.

**Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138) ning „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringule“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51) paikneb planeeritav ala hajaasustus piirkonnas ning maaüksusele on määratud tootmismaa juhtfunktsioon.**

**Harku valla üldplaneeringus ning „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringus“ välja toodud tingimused detailplaneeringute koostamiseks – elamumaad kompaktses asustusega aladel.**

Maa-ala kasutamise juhtotstarve on pere-, paaris-, rida- või korterelamumaa; kõrvalfunktsiooniks kuni 25% ulatuses kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa.

- Kõrvalfunktsiooni väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele.
- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on alevikes 1500 m<sup>2</sup>, muudel aladel 2000 m<sup>2</sup>.
- Kui planeeritava ala suurus on suurem kui 10 ha ja see ei puutu kokku varem planeeritud alaga, võib vallavalitsus nõuda detailplaneeringu juurde üldplaneeringu koostamist, millega lahendatakse tehnoorkude ja teede asukoht.
- Maksimaalne täisehitatuse protsent elamumaadel on kuni 20%.
- Hoonestuse väljaehitamisele eelnevalt on vaja rajada väljapääsud avalikele teedele ning infrastruktuurirajatised.
- Ümarpalkmajade ehitamine tiheasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering seda ette näeb.
- Kõrghaljastusega kaetud elamumaadel jätta vähemalt 70 % territooriumist looduslikuks haljasalaks või planeerida parkmetsaks. Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.
- Parkimine lahendatakse omal krundil. Kavandada tuleb 2 parkimiskohta igale eluasemeühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul lisandub külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta igale eluasemeühikule, parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni.

Planeeritav ala, suurusega 9413 m<sup>2</sup>, paikneb Aiba tee ääres ning on ümbritsetud Vääna-Viti looduslaga ja elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalaga. Maaüksuse piirile on välja ehitatud vee- ja *Aiba tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneering* töö nr HDP-03/2018 lk 2

kanalisatsiooni-trassi liitumispunktid. Üldplaneeringu koostamisel on maaüksusele tootmismaa juhtfunktsiooni määramisel olnud määravaks maaüksuse senine tootmismaa sihtotstarve. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtivat üldplaneeringut, kavandades üldplaneeringu kohasele tootmismaa juhtfunktsiooniga kinnistule elamu- ja ärimaa segasihtotstarve ning kavandada olemasoleva ehitise osale rajatud elamule elamu ehitusõigus. Maaüksusel on endise laudahoone majapidamistiibi ümber ehitatud elamuks. Lauda põhimahu otsa soovib omanik rajada autoremondi töökoja.

Üldplaneeringu muutmine on antud asukohas põhjendatud, kuna tegemist on olemasoleva hoonestatud maaüksusega, mille senine sihtotstarbe kohane kasutuselevõtt ei ole majanduslikult otstarbekas ega ka ümbritsevat keskkonda arvestades mõistlik. Esitatud taotlusega tehakse sisuliselt ettepanek laiendada Aiba tee äärset tiheasustusala piiri ning elamumaa juhtfunktsiooni ulatust ühe elamumaa krundi võrra.

Planeerimiseseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Käesolev planeerimisettepanek arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

### VÄLJAVÕTE HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



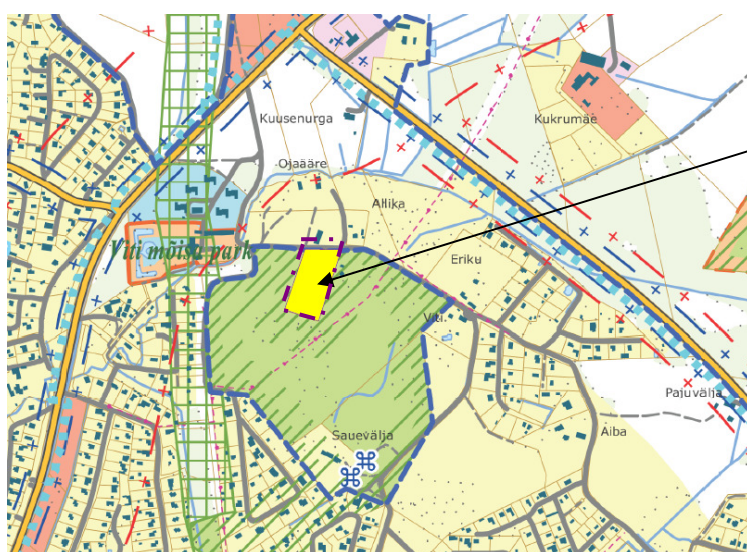
OLEV OLUKORD

PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala hajaasustuspiirkonnas

JUHTOTSTARVE TOOTMISMAA

--- Planeeringu ala asukoht



ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (perspektiivse tiheasustusala ja reovee kogumisala)

PLANEERINGUALA JUHTOTSTARVE:

ELAMUALA DETAILPLANEERINGU JÄRGI, MILLE KÕRVALFUNKTSIOONIKS ON 15%ÄRIMAA SIHTOTSTARVET.

--- Planeeringu ala asukoht



Kolvikuliselt koosseisult on tegemist haljastatud õue-alaga, kus on vaid üks vana leinakask ja ülejäänud on kõik noored puud. Palju on dekoratiivsed väikevorme. Kõrghaljastusest kuuluvad likvideerimisele vaid isetekkelised kased, mis on liiga lähedal vundamendile. Haljastuse osas tehtud ülevaatlik joonis 5

#### 4.4. HOONESTUS

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

| Nr | Ehitisregistri kood | Nimetus        | Pindala m <sup>2</sup> |
|----|---------------------|----------------|------------------------|
| 1  | 116039765           | Laut           | 1125                   |
| 1* |                     | Laut-Elamu     | 1171                   |
| 2  |                     | Kõrvalhoone    | 26                     |
| 3  | 116039769           | Silotorn       | 29                     |
| 4* | 116039767           | Pumbamaja      | 18                     |
| 4  |                     | Saun-pumbamaja | 59                     |

Ehitise 1\* osas on elamu rajatud lauda majandushoone osale ning ehitise pinna hulka on lisatud ka katusealuste pinnad. Ehitise 4\* on pumbamajale rajatud sauna osa.



Foto Aiba tee 12 maaüksuse hoonetest

#### 4.5. TEED

Juurdepääs maaüksusele on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt või Kiia- Vääna-Viti maanteelt mööda Aiba teed, **mis planeeritava ala piires on Lehtmaa maaüksuse osa.**

Tee on hästi sõidetav asfalkattega tee.

#### 4.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat maa-alal läbib 0,4kV elektri õhuliin.

Aiba tee ääres paiknevad ÜVK kohased vee- ja kanalisatsioonitrassid, millele on rajatud liitumispunktid Aiba tee 12 maaüksuse tarvis. Aiba tee 12 maaüksus on liitunud ÜVK kohaste vee- ja kanalisatsioonitrassidega (liitumisleping nr 108-18 16.07.2018 ).

Varem kasutusel olnud kanalisatsiooni septikut on võimalik ümber ehitada katusele tuleva sademevee vastuvõtuks.

Maaüksus omab elektriga liitumist võimsusega 2x(3x25A) ning omab liitumist Telia sidekaabliga.

Planeeritaval alal on puurkaev registrikoodiga PRK0000629, mis ehitatakse ümber soojuspuurauguks hiljemalt 2 aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, vastasel juhul tuleb see likvideerida.

#### 4.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#)) 3.3.1 ROHELINE VÖRGUSTIK

Maakonnaplaneeringus määratud rohelise võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Maakonnaplaneeringuga täpsustati rohelise võrgustiku määramise metoodikat, piire ja tingimusi, lähtudes nii maakonna arengusuundumustest kui rohelise võrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest. Täpsustamisel on lähtutud valdavalt kehtestatud üldplaneeringute lahendustest.

Vastavalt Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad) vaid planeeringu ala ümbritseb kolmest küljest rohevõrgustiku tuumala.

**Eesti Looduse Infosüsteemi** (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitsetud kitsendused, kuid planeeringuala ümbritseb kolmest küljest Väana-Viti loodusala, nahkhiirte püsielupaik.

**Pärandkultuuriobjektideks** on planeeritaval alal olev Silotoru-hoidla ja laudast, samuti maaüksuse edela piiril olev tuuleveski.



Foto Silotoru-hoidlast ja laudast.

Pärandkultuuri puhul on tegu inimtegevuse märkidega, mis on minetanud oma esialgse kasutusotstarbe või kasutusest välja jäänud. Pärandkultuuri objektidele ei laiene riiklik kaitse ja nende säilimise eest peavad seisma maaomanikud ning piirkonna elanikud ise.

**Kultuurmälestised.** Planeeringualale ulatub väike osa Peeter Suure Merekindluse Viti kaitsepositsiooni varjendite tunnelisüsteemist, 1913-1917. a (reg. nr 8855). Detailplaneeringu joonisele on kantud tunneli paiknemise orienteeruva asukoha. Tunneli kaitsevöönd on 10 m mälestise välispiirist arvates.

Kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiktuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile

Planeeritaval alal on puurkaev registrikoodiga PRK0000629, mis ehitatakse ümber soojuspuurauguks hiljemalt 2 aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, vastasel juhul tuleb see likvideerida.

Kinnise soojussüsteemi puuraugul puudub hooldusala.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus õhuliini mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.

## 5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

**Detailplaneeringu eesmärgiks** on Aiba tee 12 katastriüksuse (katastritunnus 19801:001:0192) sihtotstarbe muutmine elamumaa sihtotstarbeks (85%), mille kõrvalfunktsiooniks on 15% ärimaad.

Detailplaneeringu sihtotstarve vastavalt ruumilisele planeeringule on 85% EP-üksikelamu maa ja 15% ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa.

Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa eesmärgiks on esmalt rajada autoremondi töökoda. Ehitusõiguse määramine rajatud elamule ning täiendavatele kõrvalhoonetele.

Planeeringu lahendusega antakse suunitlused ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise osas.

#### Planeeritavad krundid

| Pos nr | Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi | Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup> | Moodustatakse katastriüksusest m <sup>2</sup> liites, lahutades (+/-) | Liidetavate/ lahtutavate osade pindala m <sup>2</sup> | Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi |
|--------|---------------------------------------|--|---|---|--|
| 1      | EP85%15%Ä                             | 9413                                     | 19801:001:0192  | -9413   | Tootmismaa   |

EP- üksikelamu maa; ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa;

Planeeritava ala täisehitus protsent on 14%.

| Pos. nr | Krundi koha-aadress või koha-aadressi ettepanek | Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup> | Suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup> (maapealne/maa-alune) | Hoonestusala suurus | Suurim korruselisus-elamu/abihoone | Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) (abs.kõrgus) Elamu/abihoone | Hoonete arv krundil (elamu/abihoone) | Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa | Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa | Suletud brutopind maapealne/maa-alune | Tulepüisivus | Parkimiskohtade arv-normatiivne/kavandata | Kitsendused ja servituudid  |
|---------|---|--|---|---------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|--|---|---------------------------------------|--------------|---|---|
| 1       | Aiba tee 12                                     | 9413                                     | 1400  | 7353                | II/I                               | 9m/4,5m<br>v.a silotoru<br>12m  | 6 (1/5)                              | EP85<br>ÄV15   | E 85<br>Ä 15  | 1550                                  | TP3          | 6/8                                       | - 0,4kV el.õhuliini 2m piiranguvöönd liini teljest<br>- Pärandkultuuri objektid-Silotoru-hoidla ja laudad<br>- Kultuurmälestis reg nr 8855 ja selle 10m kaitsevöönd |

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, Ä-ärimaa

Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:

### **Projekteerimise reeglid**

Hoonete rajamisel ja materjalide valikul tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Arvestada tuleb ka ümbritsevatel kruntidel asuvate hoonete viimistlusega ühtse ilme saavutamiseks.

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad). Majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvutamise alused“.

*Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:*

*(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.*

*(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.*

*(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate Hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.*

*(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osa-de projektsioon horisontaaltasapinnal.*

*(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.*

*(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:*

*1) vihmaveesüsteemi;*

*2) päikesekaitsevarjestust;*

*3) terrassi;*

*4) kaldteed ning treppi;*

*5) valguskasti;*

*6) vundamendi taldmikku;*

*7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;*

*8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;*

*9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;*

*10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.*

### **Kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged hooned:**

- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- Ilma ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).
- Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m<sup>2</sup> ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a. abihooned), kaasa arvatud kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

### Arhitektuursed tingimused krundile

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 5 kõrvalhoonet

Hooned projekteerida maksimaalselt: elamu II korruselisena (teine korrus katusekorrus)  
kõrvalhoone I korruselisena

Elamu kõrgusega maapinnast kuni 9m

Abihooned kõrgusega maapinnast kuni 4,5m v.a silotorn 12m

Lubatud katusekalle on vahemikus 5°-45°

### Kasutatavad ehitusmaterjalid

Vastavalt üldplaneeringule tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, metall, katusekivi). Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud. Katusekattematerjalina kasutada valtsplekki või selle analooge, katusekivi.

### Aiad ja piirded

Piirdeaedu võib rajada vastavalt detailplaneeringus määratule. Teede poolsed piirdeaied võivad olla osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,5 meetrit.

Lubatud on kasutada vertikaalset puitlipp-, varbmetall-, või metallvõrkaeda.

**Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu.**

**Kivi võib piirdeaia rajamisel kasutada aia sokliosas või postidel.**

### Teed ja platsid

Juurdepääs planeeritud alale on Aiba teelt, mis planeeritava ala piires on Lehtmaa maaüksuse osa.

**Lehtmaa maaüksuse (katastritunnusega 19801:001:0493) ulatuses on Aiba tee eratee. Eratee kasutamiseks tuleb sõlmida eratee avaliku kasutamise leping või seada servituut või mõni teine kokkuleppe Harku Vallaga.**

**Aiba tee 12 maaüksusel ei tohi ladustada romusõidukeid või sõidukeid mida soovitakse lammutada osadeks.**

Aiba tee on teeregistri andmetel avaliku kasutusega tee nr 1982178, pikkusega 2028m.

Sõiduautode parkimiskoht tuleb lahendada omal krundil.

Teede katetena krundisiselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa.

**Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.**

Parkimisnormatiiv ( Elamute parkimisnormatiiv väike-elamute alal).

Märkus 2 Olenemata arvutuse tulemusest ei kavandata ühiskondliku hoone juurde alla viie parkimiskoha (erandina väikese kaupluse, kohviku jms puhul kaks kuni kolm kohta)

**Tabel -1 „Parkimiskohtade arvutus“**

| Posi. nr | Krundi bruto pind | Maa sihtotstarve ja osakaalu % |          | Brutopindade jagunemine (m <sup>2</sup> ) |                  | Parkimiskohtade arv Normatiiv |              | KOKKU: |
|----------|-------------------|--------------------------------|----------|---|------------------|-------------------------------|--------------|--------|
|          |                   | Ärimaa                         | Elamumaa | Äripindade pindala.                       | Elamumaa pindala | Äri (1/90)                    | Elamumaa P=3 |        |
| Pos 1    | 1550              | 15%                            | 85%      | 232                                       | 1318             | 3                             | 3            | 6      |

## 5.2. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Vältides vee valgumist naaberkinnistutele on sademevesi ette nähtud juhtida kruntide haljasalale, kus see immutada. Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk.

## 5.3. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

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

Aiba tee 12 maaüksus omab liitumist Telia sidekaabliga, omab liitumist Eesti Energiaga võimsusel 2x(3x25A), kusjuures üks 3x25A on elamumaa tarvis ja teine 3x25A ärimaa osale.

Krundil paiknevat puurkaevu registrikoodiga PRK0000629 on võimalik ümber ehitada soojuspuurauguks hiljemalt 2 aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, vastasel juhul tuleb see likvideerida.

Aiba tee 12 maaüksus on liitunud ÜVK kohased vee- ja kanalisatsioonitrassidega (liitumisleping nr 108-18 16.07.2018). Veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuse lepinguga nr 244/18 27.09.2018 on tagatud ööpäevane veevajadus 0,3m<sup>3</sup>/d.

Harku Vallavolikogu 26.03.2015 otsus number 30 on määratud detailplaneeringutes elamuühiku teenindamiseks vajalikuks veemahuks 0,3 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

### 5.3.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on  $Q = 0,60 \text{ m}^3/\text{d}$ , kusjuures 0,3m<sup>3</sup>/d on elamumaa osale ning 0,3m<sup>3</sup>/d ärimaa osale. Ärimaa osa kasutatakse vett majandusveena (käte, riiete jne pesuks).

Saunamaja vesi saadakse veetrassist, mis tuleb elamust.

Aiba tee 12 maaüksus on liitunud ÜVK kohased vee- ja kanalisatsioonitrassidega (liitumisleping nr 108-18 16.07.2018). Veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuse lepinguga nr 244/18 27.09.2018 on tagatud ööpäevane veevajadus 0,3m<sup>3</sup>/d.

Täiendava veevajaduse ärimaa tarbeks 0,3m<sup>3</sup>/d, tuleb sõlmida Strantum OÜ-ga täiendava veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuse lepingu.

### 5.3.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 0,6m<sup>3</sup>/d.

Aiba tee 12 maaüksus on liitunud ÜVK kohased vee- ja kanalisatsioonitrassidega.

Saunamaja reoveed on suunatud ühiskanalisatsiooni ning saunamajast 15m kaugusel olev imbkaev likvideeritakse.

#### **Vastavalt Harku valla üldplaneeringule jääb planeeritav ala hajaasustus piirkonda.**

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alal olev elamu koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Detailplaneeringuga määratud 15% kõrvalfunktsioonina oleva ärimaa osas on tegemist autoremondi töökojaga, mis jääb VI kasutusviisi.

#### **Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus 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. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.*

*(3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlvmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa väliservast.*

*(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.*

Hoonete tuleohutuse osa lahendatakse vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Majandus- ja taristuministri 05.07.2015 määrusele nr. 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>). Alus: Ehitusseadustik §3 lõige 5;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>). Alus: Ehitusseadustiku § 11 lõike 4 ja Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 3 alusel.
- Standardisari EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“.

#### **Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisele.**

Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus on 9m, maksimaalne korruselisus on 2.

Abihoone osale, millele planeeritakse autoremondi töökoda on I korruseline, max kõrgusega 4,5m.

Kavandatavate hoonete ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).
- Olemasoleva abihoone osa tuleb eraldada tulemüüri abihoone sellest osast kuhu planeeritakse sõidukite remonti, hooldust.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik kustutusvesi saadakse Aiba tee põhjapoolsel küljel, planeeringu alast ca 55m ida suunas ja ca 123m lääne suunas olevatest maapealsetest tuletõrjehüdrantidest.

## Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 23. Tulemüürile esitatavad nõuded

(1) Tulemüüri eesmärk on takistada tule levikut ühelt hoonelt teisele kustutustöödest olenemata.

(2) Tulemüür peab:

1) olema ehitatud vähemalt 0,5 meetrit üle kõrgeima müüriäärse katuse, välja arvatud juhul, kui katuse tulepüsivus on vähemalt REI 60;

2) eenduma välisseinast vähemalt 0,3 meetrit kui välisseina konstruktsioonis on kasutatud materjale, mille tuletundlikkus on C kuni F;

3) koosnema tervenisti materjalidest, mis vastavad vähemalt A2 tuletundlikkusele;

4) taluma mehaanilist koormust ning

5) olema ehitatud nii, et selle kandevõime ja tulepüsivus püsivad ettenähtud aja jooksul;

6) olema tulepüsivusega vähemalt EI-M 60, kui tegu on kahe TP 3-klassi hoonega. Muudel juhtudel peab tulemüüri tulepüsivus olema vähemalt REI 120.

(3) Kui mehaaniline löögikindlus ei ole katseliselt tõestatud, peab tulemüüri ehitama sellistest ehitusmaterjalidest või -toodetest nagu müürikivid või betoon.

(4) Põhjendatud juhul võib tulemüüri paigaldada käiguuksena tuletõkkeukse. Tuletõkkeukse tulepüsivus peab olema sama teda ümbritseva tulemüüri tulepüsivusega, välja arvatud kandevõime ja löögikindluse osas.

### 5.3.4. SOOJAVASUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet vms.

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

Rajatud elamu soojavarustus on lahendatud puuküttega ahjude baasil ning täiendavalt planeeritakse rajada maaküte horisontaalse kollektoriga.

Krundil paiknevat puurkaevu registrikoodiga PRK0000629 ehitatakse ümber soojuspuurauguks. Energiakaevu arvestuslik võimsus on 2 – 2,5 kW, millest jagub veeboileri ja saunamaja (k.a. katusealune korrus) kütmiseks.

## 6. HALJATUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal esineb nii kõrg- kui madalhaljastust. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid.

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.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujudest.

Kuna autode remont teostatakse kõrvalhoones, kus on betoonpõrand, siis õlileke pinnasesse ei jõua ning vajadusel remondi järjekorda ootav auto pargitakse betoneeritud parkasse, kus võimaliku õlilekke korral on lihtne leket likvideerida ja seal reostus pinnasesse ei jõua.

Kuna planeeritavat ala ümbritseb nahkhiirte püsielupaik, siis tohib seal kasutada minimaalselt tehisvalgust perioodil, mil nahkhiired on aktiivsed ehk aprillist oktoobrini.

## Jäätmed.

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu.

Soovitavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojekti.

Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjadega. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites.

**Aiba tee 12 maaüksuse piiridest ei tohi väljuda ülenormatiivne müra. Autoremondi töökoja käitamisel tuleb tagada müranormidest kinni pidamine (vajadusel näha ette töökojas töökorraldus kinnistes ruumides).**

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügitännide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

## 7. 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 imbustumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest 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 organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunud sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähi riski 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 lahkeb sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

