

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 - 3.1. SITUATSIOONI ANALÜÜS
 - 3.1.1. KITSENDUSED
 - 3.1.2. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV
 - 4.1. ÜLDOSA
 - 4.1.1. KRUNDIJAOTUS JA EHITUSÕIGUS
 - 4.1.2. SERVITUUDID JA KAITSEVÕÖNDID
 - 4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD
 - 4.2.1. KESKKONNAKAITSE
 - 4.2.2. JÄÄTMEKÄITLUS
 - 4.2.3. KUIVENDUSKRAAVID
 - 4.3. LIIKLUSKORRALDUS
 - 4.4. TULEOHUTUS
 - 4.5. RADOON
5. TEHNOVÕRGUD
 - 5.1. ELEKTRIVARUSTUS
 - 5.2. SIDEVARUSTUS
 - 5.3. VEEVARUSTUS, REOVEE KANALISATSIOON, SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ
 - 5.3.1. VEEVARUSTUS
 - 5.3.2. REOVEE KANALISATSIOON
 - 5.3.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE
7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE
 - 8.1. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA
9. LISAD
 - 9.1. Kinnisturaamatu väljavõte
 - 9.2. Eksperthinnang „Harku valla Imandu küla Runtsi 6 detailplaneeringuala kuivendamisest” 19.10.2018.a. Kalev Raadla, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, volitatud hüdrotehnikainsener
 - 9.3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 317656, 15.10.2018.a.
 - 9.4. Aguare OÜ poolt koostatud „Tarna tee 1 maaüksuse detailplaneeringujärgsed vee- ja kanalisatsioonitorustike välisvõrgud” 17.12.2019.a., töö nr AQ19053. Eelprojekt.
 - 9.5. Ewelink OÜ poolt väljastatud „Tarna tee 1 maaüksuse veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused” 20.03.2020.a.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on algatatud ja detailplaneeringu koostamise aluseks on Harku Vallavalitsuse otsus 23.02.2017 nr 11 „Ilmandu külas Tarna tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine”.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus, redaktsiooni jõustumise kp 01.07.2018.a.
- Ehitusseadustik, redaktsiooni jõustumise kp 01.07.2018.a.
- Harku valla üldplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega nr 138 17.10.2013.a.
- Harku valla ehitusmäärus, redaktsiooni jõustumise kp 01.07.2017.a.
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega nr 51 31. mai 2018.
- Kokkulepe detailplaneeringukohaste teede, tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamiseks, kokkulepe kinnistu jagamisel tekkiva transpordimaa sihtotstarbega kinnistu tasuta võõrandamiseks, võlaõiguslikud kokkulepped hüpoteekide ja isikliku servituudi seadmiseks ja kinnistamisavaldus eelmärgete seadmiseks.
Notariaalne leping omaniku ja valla vahel 03.01.2017.a.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1,9 ha.

Planeeritava ala lähiala on planeeringusse osaliselt kaasatud Tarna tee 6, katastritunnus 19801:001:2670, pindala 3878 m², sihtotstarbelt 100% elamumaa, millest osale käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse moodustada eraldi maaüksus, pos nr 9, pindalaga 495 m² ja sihtotstarbega 100% transpordimaa.

Tarna tee 1 kinnistul toimus nimemuutus, endine nimi oli Runtsi 6. Katastritunnus on endine 19801:001:1066.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused kavandada Tarna tee 1 maaüksusele, Tarna tee ja Tuule tee vahelisele alale, neli elamumaa krunti üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Samuti lahendada juurdepääs, ning tehnovõrkudega varustamine. Kavandatav transpordimaa krunt, pos nr 6, on Tarna tee teenindamiseks ja võõrandatakse tasuta vallale, et tagada Tarna tee avalik kasutus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. SITUATSIIONI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Harju Maakonnas, Harku vallas, Ilmandu külas, Tarna tee 1 kinnistul.

Tarna tee 1 maaüksus, suurusega 19 256 m², on maatulundusmaa sihtotstarbega, millest looduslik rohumaa moodustab 17163 m², muu maa 2093 m² sh veelune maa 1816 m².

Maaüksuse kitsendusteks on Harku oja kallasrada 4m, kalda veekaitsevöönd 10m, kalda ehituskeeluvöönd 50m ning piiranguvöönd 100m ja elektripaigaldiste kaitsevööndid. Planeeritav ala on hoonestamata ja alal puudub kõrghaljastus.

Planeeritav ala paikneb Ilmandu külas Tuule tee ääres u 0,5 km kaugusel Sõrve teest ja u 1,1 km kaugusel Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest. Juurdepääs maaüksusele on Tuule teelt. Planeeritav ala piirneb idas Tuule tee L4 (katastritunnus 19801:001:2033) transpordimaaga, lõunas Tuulevarju tee 2 (katastritunnus 19801:001:0611), Tuulevarju tee 4 (katastritunnus 19801:001:0613) ja Tuulevarju tee 6 (katastritunnus 19801:001:0614) elamumaadega, läänes Tarna tee 3 (katastritunnus 19801:001:0360) elamumaaga ning loodes Tarna tee 6 (katastritunnus 19801:001:2670) elamumaaga.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala osaliselt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal ja osaliselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalal. Maaüksust läbib Ilmandu rohekoridor. Elamumaa krundid on kavandatud elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalale. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Planeeritavale maa-alale on juurdepääs tagatud olemasoleva osalise killustikkattega ja osalise asfaltkattega Tuule tee kaudu, olemasoleva tee laius ~4,1- ~5,1m.

Planeeritavat Tarna tee 1 kinnistut läbib olemasolev asfaltpurukattega Tarna tee, olemasoleva tee laius ~4m.

Planeeritavat Tarna tee 1 kinnistu põhjapoolset osa läbib piirangutega Harku oja.

Tarna tee 1 kinnistul asuvad olemasolevad kuivenduskraavid.

Planeeritav maa-ala on suhteliselt tasase maapinnaga, maapinna kõrgused kõiguvad ~2m vahemikus.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndisse jääb palju maatulundusmaid ja vähemal määral elamumaid.

Planeeritava maa-ala edelapoolsele küljele jääb elamumaa kinnistute piirkond.

Kontaktvööndi plaanil on toodud Tarna tee 1 kinnistu lähipiirkonnas olevate hoonete pildid.

Tarna tee 1 kinnistu lähipiirkonnas asub, nii viilkatusega, kui ka madalakatuselisi hooneid.

Sellest tulenevalt on planeeritud Tarna tee 1 üksikelamumaa kinnistute katusekalle 25°-45°.

3.1.1. KITSENDUSED

- Harku oja kallasrada 4m
- Harku oja kalda veekaitsevöönd 10m
- Harku oja kalda ehituskeeluvöönd 50m
- Harku oja kalda piiranguvöönd 100m
- Elektipaigaldise kaitsevöönd
- Tuule tee tee kaitsevöönd 30m

3.1.2. MAAOMAND PLANEERITAV ALAL

Planeeritava alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala M2	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tarna tee 1	19256	8851502	19801:001:1066	Maatulundusmaa	Aloxel OÜ (registrikood 10901968)

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Tarna tee 1 kinnistule neli üksikelamumaa kinnistut (suurused 2251-2512 m²), neli transpordimaa kinnistut ja üks maatulundusmaa kinnistu (suurus 7966 m²).

4.1.1. KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritavaid üksikelamumaa kinnistuid on lubatud hoonestada ühe üksikelamuga ja kahe abihoonega. Üksikelamumaa kinnistu maksimaalne ehitisealune pindala on 400m². Üksikelamu võib olla kuni 9m kõrge. Abihoone võib olla kuni 5m kõrge. Üksikelamu võib olla kuni kahekorruseline. Abihoone võib olla ühekorruseline. Lubatud on viilkatus – või ühepoolne kaldkatus vahemikus 25°-45°. Üksikelamumaa kinnistu suletud brutopind võib olla kuni 700 m².

Ülejäänud osa planeeritavast kinnistust ei ole lubatud hoonestada.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamise on lubatud. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitist loetakse abihooneks ja ehitisealune pindala läheb maksimaalse lubatud ehitisealuse pindala sisse.

Käesolevas detailplaneeringus moodustatakse Tarna tee 6 (katastritunnus 19801:001:2670) maaüksusele kinnistu positsiooninumber 9 (transpordimaa 100%) pindalaga 495 m², selleks et tagada juurdepääs Tarna tee 3 ja Tarna tee 5 kinnistutele.

Planeeritavale maa-alale rajatavate hoonete arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete välisviimistlus materjalidena välisvoodriks on soovituslik kasutada puitu, fassaaditellist ja krohvi. Lubatud on ka erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine. Hoonete välisvoodriks ei ole lubatud kasutada plekki.

Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada kivi, plekki või bituumenit.

Palkmajad antud planeeringu alal ei ole lubatud.

Puitelamuid ja kivielamuid antud planeeringu alal ei grupeerita.

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt normatiiv-dokumentidele ja on ära näidatud põhijoonisel.

Hoonete projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoonete tulepüsivusklass oleks TP-3.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonete asukoht krundil orienteeruv.

Krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.

Piirdeaiaid lahendatakse koos ehitusprojektiga. Piirdeaegade kõrgus maapinnast võib olla kuni 1,5m.

Lubatud on metallist postid või kiviviimistlusega piirdeaia postid. Piirdeaed on planeeritud vertikaalsetest puitlippidest. Puitlippide vahe peab olema minimaalselt 2cm nii, et piirdeaed jääb osaliselt läbipaistev. Elamukinnistute vahelistele piiridele võib paigaldada ka metallist võrkaia. Kinniste plankade ja kivimüüride püstitamine on keelatud.

Transpordimaa kinnistud positsiooninumbri 6 ja 8 antakse peale detailplaneeringu kehtestamist tasuta Harku valla omandisse.

Transpordimaa kinnistu positsiooninumbri 5 ja maatulundusmaa kinnistu positsiooninumbri 7 jäävad peale detailplaneeringu kehtestamist nelja planeeritud üksikelamumaa kinnistu kaasomandisse.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded

pos nr	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	max. hoonete ehitisealune pind m ²	max. üksikelamukõrgus (m)	max. abihoone korruselisus max. abihoone kõrgus (m)	hoonete arv krundil			maa sihtots-tarve ja osakaal % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtots-tarve ja osakaal % (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtots-tarvete kaupa
						üksik-elamu	abi-hoone				
1		2257	400	2K. 9M	1K. 5M.	3 (1/2)	1	2	EE 100%	E 100%	700
2		2251	400	2K. 9M	1K. 5M.	3 (1/2)	1	2	EE 100%	E 100%	700
3		2439	400	2K. 9M	1K. 5M.	3 (1/2)	1	2	EE 100%	E 100%	700
4		2512	400	2K. 9M	1K. 5M.	3 (1/2)	1	2	EE 100%	E 100%	700
5		514							L 100%	L 100%	
6		1109							L 100%	L 100%	
7		7966							Mp ja Mm 100%	M 100%	
8		208							L 100%	L 100%	
9		495							L 100%	L 100%	
		19751									2800

pos nr	tulepüsivus	parkimis-kohtade arv normatiivne ja kavandatud	arhitektuurinõuded		kitsendused
			hoonestusviis	katuse kalle ja katuse harja suund	
1	TP-3	3	lahtine	25°-45°	kalda piiranguvöönd 100m, elektripaigaldise kaitsevöönd, tee kaitsevöönd 10m kinnistu piirist
2	TP-3	3	lahtine	25°-45°	kalda piiranguvöönd 100m, tee kaitsevöönd 10m kinnistu piirist
3	TP-3	3	lahtine	25°-45°	elektripaigaldise kaitsevöönd
4	TP-3	3	lahtine	25°-45°	elektripaigaldise kaitsevöönd, tee kaitsevöönd 10m kinnistu piirist
5					kalda piiranguvöönd 100m, elektri maakaabelliini servituut 117m ² , tee kaitsevöönd 10m kinnistu piirist
6					kalda piiranguvöönd 100m, elektri maakaabelliini servituut 120m ²
7					kallasrada 4m, kalda veekaitsevöönd 10m, kalda ehituskeeluvöönd 50m, kalda piiranguvöönd 100m, teekaitsevöönd 10m kinnistu piirist
8					kalda piiranguvöönd 100m, elektripaigaldise kaitsevöönd
9					kalda piiranguvöönd 100m, elektripaigaldise kaitsevöönd
					12

Kruntide moodustamise tabel

pos nr	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest (nr) või riigi maale	liidetavate-lahutavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1		E 100%	2257	Tarna tee 1	19256-16999	M 100%
2		E 100%	2251	Tarna tee 1	19256-17005	M 100%
3		E 100%	2439	Tarna tee 1	19256-16817	M 100%
4		E 100%	2512	Tarna tee 1	19256-16744	M 100%
5		L 100%	514	Tarna tee 1	19256-18742	M 100%
6		L 100%	1109	Tarna tee 1	19256-18147	M 100%
7		M 100%	7966	Tarna tee 1	19256-11290	M 100%
8		L 100%	208	Tarna tee 1	19256-19048	M 100%
9		L 100%	495	Tarna tee 6	3878-3383	E 100%

4.1.2. SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID

- Harku oja kallasrada 4m
- Harku oja kalda veekaitsevöönd 10m
- Harku oja kalda ehituskeeluvöönd 50m
- Harku oja kalda piiranguvöönd 100m
- Elektipaigaldise kaitsevöönd
- Tuule teele on planeeritud elektri maakaabelliini servituut 247 m²
- Tarna teele, kinnistu positsiooninumbriga 6, on planeeritud elektri maakaabelliini servituut 120m²
- Kinnistule positsiooninumbriga 5 on planeeritud elektri maakaabelliini servituut 117 m²
- Tuule tee vähendatud tee kaitsevöönd 10m transpordimaa piirist (maksimaalselt 20,09m äärmisest sõidurea teljest, minimaalselt 18,51m äärmisest sõidurea teljest)
- Tarna tee vähendatud tee kaitsevöönd 10m transpordimaa piirist (maksimaalselt 15,34m äärmisest sõidurea teljest, minimaalselt 14,72m äärmisest sõidurea teljest)

4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. KESKKONNAKAITSE

Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Projektiga on tagatud puhta elukeskkonna säilimine. Kinnistul ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Planeeritud üksikelamumaa kinnistute maapind rajada nii, et sademevett ei juhita naaberkiinnistutele.

Krundisisene haljastus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

4.2.2. JÄÄTMEKÄITLUS

Olmejäätmete kogumiseks paigutatakse kruntidele kogumismahutid. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja.

Jäätmete käsitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusaluse omavate firmade kaudu.

4.2.3. KUIVENDUSKRAAVID

Tarna tee 1 kinnistule on tellitud eksperthinnang „Harku valla Imandu küla Runtsi 6 detailplaneeringuala kuivendamisest”19.10.2018.a.

Eksperthinnangu väljavõtte algus:

Harku valla Imandu küla Runtsi 6 detailplaneeringuala kuivendamisest

Imandu külas asuva Runtsi 6 (Tarna tee 1) detailplaneering näeb ette Tarna teest lõunapoolse ala jaotamist neljaks elamumaa krundiks ja teemaaks. Tarna teest põhjapoolne ala jääb kuivenduse tähenduses endisesse seisukorda. Elamumaaks planeeritud osal on praegu kraavkuivendus, mille eesvooluks on Tuulevarju teeäärne kraav, mis juhib oma veed Tuule teeäärset kraavi kaudu Harku ojasse. Elamumaa kruntidel ehitustöödega likvideeritakse seal paiknevad kraavid, alles jääb Tuule teeäärne kraav.

Kuna siin on tegemist liigniiskete muldadega, siis tuleks elamumaa kuivendamiseks ette näha meetmed. Maapinna lang vaadeldaval alal on põhjast-lõunasse, mistõttu on otstarbekas kruntide lõunapiiridele rajada kraavid, mis juhivad oma veed Tuule teeäärsesse kraavi ja takistavad naaberkruntidele pinnavee pealevalgumist. Lisa 1 plaanil on esitatud skemaatiline kraavide asendiplaan. Kraavi KR-1 keskmine sügavus tuleb 1,2 m ja KR-2-l 0,8 m, see on tingitud Tarna teealuse truubi põhja kõrgusest, mis on 29,82 m. Kraavile KR-1 on vajalik krundile ligipääsuks truup, mille minimaalne läbimõõt peaks olema d300 mm.

Kraav KR-1 on planeeritud kaevata kruntide piirile ja KR-2 planeeritavate kruntide sisse, naabritega kokkuleppel võib ka selle kraavi nihutada kruntide piirile.

Eksperthinnangu väljavõtte lõpp.

Eksperthinnangu kohaselt on Kraav KR-1 planeeritud Tarna teega paralleelselt rajatavate üksikelamumaa kinnistute positsiooninumbriga 1 ja 2 piiri äärde ja Kraav KR-1-le rajatakse truup, läbimõõduga 300mm, sellesse kohta, kus asub planeeritav transpordimaa tupikuga.

Kraav KR-2 on planeeritud Tarna tee 1 kinnistu lõunapoolse piiri äärde nii, et rajatav kraav ei lähe naaberkinnistutele.

Uute kraavide rajamise käigus puhastatakse ka vanad kraavid ja likvideeritakse kraavide äärtesse kasvama hakanud võsa.

Uued planeeritavad kuivenduskraavid tuleb rajada enne, kui likvideeritakse vanad olemasolevad kuivenduskraavid.

Kraavi KR-1 keskmine sügavus tuleb 1,2 m ja KR-2-1 0,8 m, see on tingitud Tarna tealuse truubi põhja kõrgusest, mis on 29,82 m. Kraavile KR-1 on vajalik krundile ligipääsuks trupp, mille minimaalne läbimõõt peaks olema d300 mm. Vajadusel tellitakse kuivenduskraavidele eraldi projekt. Eksperthinnangus ei ole kraavide vooluhulkasid antud. Kraavide vooluhulgad jäävad samaks, mis hetkel vanade kuivenduskraavidega on, sest maa-ala, kust vett ära juhitakse jääb samaks. Rajatavaid kuivenduskraave tuleb neljal üksikelamumaa omanikel hooldada. Tagatud kraavide funktsioon kuivendada pinnast.

4.3. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele, kehtiv alates 04.04.2016.a.

Planeeritavale maa-alale on olemasolev juurdepääs tagatud Tuule osalise killustikkattega ja osalise asfaltkattega teelt. Tuule tee olemasolev osalise killustikkattega ja osalise asfaltkattega tee laius on ~4,1- ~5,1m. Käesolevas detailplaneeringus ei muudeta Tuule tee laiust ega teekatet.

Planeeritavatele neljale üksikelamumaa kinnistutele tagatakse juurdepääs läbi kahe planeeritud transpordimaa kinnistu positsiooninumbri 5 ja 6. Kinnistul positsiooninumbri 6 asub olemasolev asfaltpurukattega Tarna tee. Tarna tee liiklustihedus peale planeeritava nelja üksikelamumaa kinnistu rajamist on ikkagi suhteliselt hõre ja autode liikumiskiirused on olemasoleval teel madalad. Tarna olemasoleval teel on tagatud kahesuunaline suhteliselt hõre ja madala kiirusega liiklus.

Planeeritavale transpordimaa kinnistule positsiooninumbri 5 on planeeritud 4,2m laiune killustikkattega tee, mille lõpus on tupik 12x14m ümberkeeramise platsiga. Planeeritud transpordimaa kinnistu positsiooninumbri 5 kaudu on tagatud juurdepääs planeeritud üksikelamumaa kinnistutele positsiooninumbri 3 ja 4.

Tarna tee 1 läänepoolsele küljele on planeeritud kaks transpordimaa kinnistut, millest üks asub Tarna tee 1 kinnistul ja teine Tarna tee 6 kinnistul. Planeeritud kaks transpordimaa kinnistut on planeeritud selleks, et tagada juurdepääs Tarna tee 3 ja Tarna tee 5 kinnistutele. Tupiktee lõpus on tupik 12x14m ümberkeeramise platsiga.

Tarna tee kinnistul positsiooninumbri 6 näha ette pinnatud teekattega (2x pindamine vastavalt Maanteeameti pindamisjuhisele). Tarna tee olemasolev laius säilib.

Planeeritav transpordimaa kinnistu positsiooninumbri 6 ja 8 antakse peale detailplaneeringu kehtestamist tasuta Harku valla omandisse.

Igale üksikelamumaa kinnistule on planeeritud kolm parkimiskohta.

Kinnistul positsiooninumbri 1 edelapoolses nurgas asuv olemasolev tee, mis jääb planeeritavale Tarna tee 1 kinnistule likvideeritakse.

Tuule teel on tee kaitsevöönd 30m vastavalt ehitusseadustik § 71 lg 2. Käesoleva detailplaneeringuga vähendatakse Tuule tee tee kaitsevööndit 10m transpordimaa piirist (maksimaalselt 20,09m äärmisest sõidurea teljest, minimaalselt 18,51m äärmisest sõidurea teljest). Tee kaitsevööndit vähendatakse selleks, et planeeritavatel üksikelamumaa kinnistutel positsiooninumbri 2 ja 4 oleks suurem hoonestusala. Tuule teel on suhteliselt hõre liiklus ja

tee on sirge nii, et nähtavust ei piirata. Hõreda liikluse tõttu ei tohiks olla liiga suurt liiklusmüra. Tuule tee teehooldust ei piirata.

Tarna tee muutub peale detailplaneeringu kehtestamist avalikult kasutatavaks teeks. Tarna teele on määratud tee kaitsevöönd 10 m transpordimaa piirist (maksimaalselt 15,34m äärmisest sõidurea teljest, minimaalselt 14,72m äärmisest sõidurea teljest). Tarna teel on suhteliselt hõre liiklus ja tee on sirge nii, et nähtavust ei piirata. Hõreda liikluse tõttu ei tohiks olla liiga suurt liiklusmüra. Tarna tee teehooldust ei piirata.

Tarna tee transpordimaa kinnistu positsiooninumbriga 6 on planeeritud 12m lai. Planeeritud tupiktee kinnistu positsiooninumbriga 5 on planeeritud 8m lai.

Kõik piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused. Esitatud nõudest lähtuvalt on näidatud piirdeaegade paiknemine kinnistul positsiooninumbriga 5 äärsel alal põhijoonisel. Planeeritav piirdeaed markeeritud põhijoonisel oranži punktiirjoonega.

Käesolevas detailplaneeringus moodustatakse Tarna tee 6 (katastritunnus 19801:001:2670) maaüksusele kinnistu positsiooninumber 9 (transpordimaa 100%) pindalaga 495 m², selleks et tagada juurdepääs Tarna tee 3 ja Tarna tee 5 kinnistutele.

4.4. TULEOHUTUS

Detailplaneering käsitleb Tarna tee 1 kinnistule planeeritud kinnistuid. Tarna tee 1 kinnistule ei ole koostatud tuleohutusuringuid.

Detailplaneeringu tuleohutus osa koostamisel on arvesse võetud järgmised normdokumendid:

- EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, kehtiv alates 07.10.2013.a.
- Siseministri määrus nr 41 „Küttesüsteemi puhastamise nõuded“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 04.09.2010.a.
- Riigikogu „Tuleohutuse seadus“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 18.01.2016.a.
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 07.04.2017.a.
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, kehtiv alates 16.05.2018.a.
- EVS 812-3:2018/AC:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“, kehtiv alates 04.06.2018.a.
- EVS 812-2:2014/AC:2018 ”Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid”, kehtiv alates 01.02.2018.a.

Projektlahendus ei sisalda kõrvalekaldeid normdokumentidest ega nende üksikutest nõuetest.

Tuletõrjeveresi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Tuulevarju tee 2 juures. Tuletõrjehüdrandi tööraadiusega 150m on kaetud planeeritud üksikelamumaa kinnistud. Eraldi tuletõrjehüdranti Tarna teele rajada ei saa, sest veetorustik ei ole ringistatud. Tuletõrjehüdrant tagab tuletõrjeveree 10 l/s 3 tunni jooksul.

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme:

- krundi piire ümbritseb vähemalt 4m laiune hoonestuskeeluala.
- kinnistu positsiooni numbriga 3 läänepoolsele küljele on planeeritud hoonestusala kaugus piirist 7m selleks, et tagada Tarna tee 3 kinnistul asuvate olemasolevate hoonetega tuleohutusküja 8m.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate üksikelamute lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m.
- planeeritavate abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 5m.
- üksikelamu maksimaalne korruselisus on 2.
- abihoone maksimaalne korruselisus on 1
- planeeritavad hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3
- kinnistutele positsiooni numbritega 3 ja 4 juurdepääsuks on planeeritud transpordimaa tupikuga 12x14m.

4.5. RADOON

Detailplaneeringu jooniste hulka on lisatud radooniriski kaardi väljavõte. Harjumaa pinnase radooniriski kaart leht 1.2.A. Maksimaalne radooni sisaldus pinnaseõhus. Türisalu-Tabasalu detailisatsiooniala.

Vastavalt radooniriski kaardile on planeeritaval maa-alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150).

Eluhoonete rajamisel kasutada radoonitõrje vahendeid (radoonikile, radoonikaevud). Juhul, kui tellitakse vähemalt ühel üksikelamumaa kinnistul radoonimõõtmine ja mõõtmise tulemus näitab, et radoonitase ei ole liiga kõrge, võib ehitada eluhooneid ilma radoonitõrje vahendeid kasutamata.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. ELEKTRIVARUSTUS

Tarna tee 1 kinnistule on väljastatud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 317656, 15.10.2018.a.

Tarna tee 1 kinnistul asub olemasolev elektripaigaldise kaitsevöönd.

Elektrivarustus on planeeritud planeeritava maa-ala kagupoolsest nurgast planeeritud jaotuskilbi kaudu. Planeeritavast jaotuskilbist on planeeritud maakaabelliin Tuule tee äärest kuni Tarna teeni, kust varustatakse elektriga Tarna teed. Maakaabelliini läbiviik olemasolevast truubist täpsustatakse. Tarna teele on planeeritud liitumiskilp kinnistule positsiooninumbriga 2. Peale seda liitumiskilpi on planeeritud jaotuskilp. Jaotuskilbist läheb maakaabel edasi kinnistu positsiooninumbriga 1 liitumiskilpi. Kinnistutele positsiooninumbriga 3 ja 4 on planeeritud ühine liitumiskilp planeeritud transpordimaa tupiku lõpus.

Tuule teele on planeeritud elektri maakaabelliini servituut 247m².

Tarna teele, kinnistu positsiooninumbriga 6, on planeeritud elektri maakaabelliini servituut 120m².

Kinnistule positsiooninumbriga 5 on planeeritud elektri maakaabelliini servituut 117m².

Maakaabelliini servituudid on planeeritud 1m kaabli teljest.

5.2. SIDEVARUSTUS

Tarna teele on Corle OÜ poolt projekteeritud sidekaabelliin, mis varustab sidega planeeritavaid üksikelamumaa kinnistuid ning Tarna tee 3, Tarna tee 5 ja Tarna tee 6 kinnistuid. Tarna tee 1 omanik on Corle OÜ sideprojekti kooskõlastanud ja sideprojektist on kantud sidekaabelliin koos liitumispunktidega käesolevasse detailplaneeringusse. Sidekaabel ehitatakse välja Telia Eesti AS-i tellimusel.

Planeeritud kinnistute positsiooninumbriga 3 ja 4 sidevarustuse tagamiseks on projekteeritud Corle OÜ poolt sideliitumispunkt Tarna teele. Juhul, kui kinnistute positsiooninumbriga 3 ja 4 soovivad tulevikus sidega liituda, siis rajatakse transpordimaale positsiooninumbriga 5 sidekaabel (selles osas sidekaabel täpsustatakse eraldi projektiga).

5.3. VEEVARUSTUS, REOVEE KANALISATSIOON, SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ

5.3.1. VEEVARUSTUS

Keskkonnaamet on väljastanud korralduse 27.04.2018.a. nr 1-3/18/1126 „Sanitaarkaitseala vähendamine – Tarna tee 1“.

Korraldusega otsustati määrata Harju maakonnas Harku vallas Ilmandu külas Tarna tee 1 maaüksusel (kinnistusraamatu registriosa number 8851502, katastriüksuse tunnus 19801:001:1066) detailplaneeringuga kavandatavale puurkaevule 10 meetrine sanitaarkaitseala.

Seoses veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku väljaehitamisega kohaliku vee-ettevõtte poolt (Ewelink OÜ) puurkaevu ei rajata.

Aguare OÜ poolt on koostatud „Tarna tee 1 maaüksuse detailplaneeringujärgsed vee- ja kanalisatsioonitorustike välisvõrgud“ 17.12.2019.a., töö nr AQ19053, eelprojekt.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikule tellitud projekt on kooskõlastatud Igor Ganjušev'iga Ewelink OÜ-st.

Ewelink OÜ poolt on väljastatud „Tarna tee 1 maaüksuse veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused“ 20.03.2020.a.

Igale planeeritud üksikelamumaa kinnistule on ette nähtud veeühendus ja veevarustuse liitumispunkt kinnistu piirist väljapoole transpordimaale. Samuti varustatakse veega Tarna tee 6 kinnistut. Tarna tee 3 ja Tarna tee 5 kinnistute veega varustamine on võimalik Tarna tee 6 liitumispunktist, aga Tarna tee 3 ja Tarna tee 5 kinnistute varustamist veega käesolev detailplaneering ei lahenda.

Ühes ööpäevas tarnitud veekogus ühel elamukrundil on ~0,3 m³. Nelja üksikelamumaa kinnistu kohta kokku ~1,2 m³ ööpäevas.

Peale veetorustiku väljaehitamist piirkonda kohaliku vee-ettevõtte poolt on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamisest arvates liituma trassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

Veetorustikku transpordimaal ei ole kohustatud huvitatud isik välja ehitama. Veetorustiku ehitab välja trassivaldaja ja kinnistu omanik või tulevased omanikud on kohustatud tasuma liitumistasu.

Veetorustiku liitumispunktist kuni rajatavate hooneteni ehitab välja kinnistu omanik või tulevased omanikud.

5.3.2. REOVEE KANALISATSIOON

Aguare OÜ poolt on koostatud „Tarna tee 1 maaüksuse detailplaneeringujärgsed vee- ja kanalisatsioonitorustike välisvõrgud” 17.12.2019.a., töö nr AQ19053, eelprojekt. Vee- ja kanalisatsioonitorustikule tellitud projekt on kooskõlastatud Igor Ganjušev'iiga Ewelink OÜ-st.

Ewelink OÜ poolt on väljastatud „Tarna tee 1 maaüksuse veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused” 20.03.2020.a.

Ühes ööpäevas tekkiv reovee kogus ühel elamukrundil on ~0,3 m³.

Peale kanalisatsioonitorustiku väljaehitamist piirkonda kohaliku vee-ettevõtte poolt on igakordne maaüksuste omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamisest arvates liituma trassiga trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

Kanalisatsioonitorustikku transpordimaal ei ole huvitatud isik kohustatud välja ehitama.

Kanalisatsioonitrassi ehitab välja trassivaldaja ja kinnistu omanik või tulevased omanikud on kohustatud tasuma liitumistasu.

Kanalisatsioonitorustiku liitumispunktist kuni rajatavate hooneteni ehitab välja kinnistu omanik või tulevased omanikud.

5.3.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON JA DRENAAZ

Sademeveed immutatakse igal üksikelamumaa kinnistul oma kinnistu sees pinnasesse või juhatakse kuivenduskraavidesse.

Vundamentide dreannaživeed immutatakse igal üksikelamumaa kinnistul oma kinnistu sees pinnasesse või juhatakse kuivenduskraavidesse.

Dreannaživee immutamine kinnistul on võimalik. Dreannažitoru rajatakse taldmiku juurde ja juhatakse vesi väikese kaldega taldmikust eemale ning immutatakse pinnasesse.

Sademevett ja dreannaživett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse detailplaneeringus vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”, kehtiv alates 01.01.2003.a.

- Elamu ehitamisel arvestatakse hajaasustuse ehitustihedusega.
- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamiste riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

TARNA TEE 1	19801:001:1066	19256M2	
PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS		CA 1,9 HA	
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	ARV	M2	%
ÜKSIKELAMUMAA (EE)	4	9459	48%
MAATULUNDSUMAA (M)	1	7966	40%
TRANSPORDIMAA	4	2326	12%
KINNISTUTE ARV KOKKU	9		
ELAMUÜHIKUTE ARV	4		
PARKIMISKOHTADE ARV	NORMATIIVNE	PLANEERITUD	
	12	12	

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Tarna tee 1 kinnistu omanikul on kohustus täita kõik tingimused, kokkulepped ja nõuded, mis on notariaalses lepingus omaniku ja valla vahel 03.01.2017.a.

Detailplaneeringu elluviimise kava:

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Transpordimaa krunt pos nr 6 suurusega 1109m² ja krunt pos nr 8 suurusel 208m² tasuta võõrandamine vallale;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;

- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;
- Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

8.1. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui kinnistud vahetavad omanikke, siis lähevad Aloxel OÜ õigused ja kohustused üle uutele omanikele.

9. LISAD

9.1. Kinnisturaamatu väljavõte

9.2. Eksperthinnang „Harku valla Ilmandu küla Runtsi 6 detailplaneeringuala kuivendamisest” 19.10.2018.a. Kalev Raadla, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, volitatud hüdrotehnikainsener

9.3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 317656, 15.10.2018.a.

9.4. Aguare OÜ poolt koostatud „Tarna tee 1 maaüksuse detailplaneeringujärgsed vee- ja kanalisatsioonitorustike välisvõrgud” 17.12.2019.a., töö nr AQ19053. Eelprojekt.

9.5. Ewelink OÜ poolt väljastatud „Tarna tee 1 maaüksuse veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused” 20.03.2020.a.

Koostas: Mihkel Leinsaar