

Töö number 2018-0072
Huvitatud isik Erasik Svetlana Talalajeva
Telefon: +372 5567 0599
Tellijä Harku Vallavalitsus
Kallaste tn 12, Tabasalu
Tel: 600 3848, e-post: harku@harku.ee
Konsultant Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Tel: 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795; www.skpk.ee
Kuupäev 03.04.2020

Vääna- Jõesuu külas Päikesetorn ja Päikesetorn I maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Joonis: maaamet 2018

SELETUSKIRI

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	4
1.1. Planeeringu eesmärk	4
1.2. Planeeringu koostamise alused	4
1.3. Teostatud uuringud	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1. Vastavus üldplaneeringule	6
2.2. Kontaktvöönd	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	9
3.1. Kruntide moodustamine ning hoonete ja rajatiste ehitusõigus	9
3.2. Arhitektuurinõuded ehitisele	9
3.2.1. Piirded	10
3.3. Liikluskorraldus ja parkimine	10
3.4. Keskkond ja haljastus	11
3.4.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted	11
3.4.2. Radoonirisk	11
3.4.3. Insolatsioon.....	12
3.4.4. Müra ja vibratsioon.....	12
3.4.5. Jäätmekäitlus	12
3.5. Tuleohutuse tagamine	12
3.6. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
3.7. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
4. TEHNOVÕRGUD	14
4.1. Elektrivarustus.....	14
4.2. Sidevarustus	14
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
4.4. Soojavarustus.....	15
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	16
5.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused	16

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi joonis
3. Tugijoonis
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude koondplaan
6. Liikluskorraldus
7. Illustratsioon

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Päikesetorn ja Päikesetorn I maaüksuste liitmise ning katastriüksuste sihtotstarbe muutmiseks ärimaaks määrates ehitusõiguse kaubandus-toitlustusasutuse püstitamiseks.

Täiendavalt määratakse hoonestusalad, krundijaotus, juurdepääsude asukohad, ehitiste arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Vääna-Jõesuu külas Päikesetorn ja Päikesetorn I maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, Harku Vallavolikogu 30.05.2019 otsus nr 51;
-

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harku valla üldplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138, üle vaadatud 28.12.2017 otsus nr 106;
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51;
- Harku valla ehitusmäärus, vastu võetud 25.05.2017 nr 21.

1.3. Teostatud uuringud

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Päikesetorn ja Päikesetorn I maaüksuste topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr 19-G326, Geodeesiakeskus G.E.Point OÜ, juuli 2019.

Lisaks on planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harku valla loodeosas Vääna-Jõesuu külas Päikesetorn (katastritunnus 19801:011:1210) ja Päikesetorn I (katastritunnus 19801:011:0369) kinnistutel. Planeeringualal paikneb Vääna-Jõesuu külas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee, Hiie tee ja Puraviku tee vahelisel alal, piirnedes 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee (katastritunnus 19801:001:2244) transpordimaaga, Hiie tee (lähiaadress Lepatriinu tee L1, katastritunnus 19809:057:0008) transpordimaaga, Puraviku tee L1 (katastritunnus 19801:001:2916) transpordimaaga, Puraviku tee 6 (katastritunnus 19801:001:2543) elamumaaga ning Klooga kergliiklustee L18 (katastritunnus 19801:001:2545).

Linnulennult jääb meri planeeringualast ligikaudu 1 km kaugusele loodesuunas.

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Päikesetorn kinnistu 100% ärimaa (pindala 1689m²) ning Päikesetorn I 100 % maatulundusmaa (pindala 758m²).



Foto 1. Vaade alale

Päikesetorn maaüksus on hoonestatud. Ehisregistri andmetel paikneb maaüksusel kauplus (ehisregistri kood 116054468) ja kauplus-restoran (ehisregistri kood 116068443). Kauplus-restorani ehitamiseks on väljastatud ehitusluba, kuid ehitama ei ole asutud.

Päikesetorn I maaüksus on hoonestamata.

Planeeringuala piirile jääb ilma õigusliku aluseta püstitatud hoone, kus tegutseb hetkel kohvik.

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Lepatriinu tee L1 (Hiie tee) kaudu. Planeeritavat ala läbib Puraviku tee. Planeeringuala ümbritsevatest teedest – 11390 Tallinn- Rannamõisa- Kloogaranna maantee, Hiie tee ja Puraviku tee - tulenevalt ulatuvad alale nende 30m teekaitsevööndid.

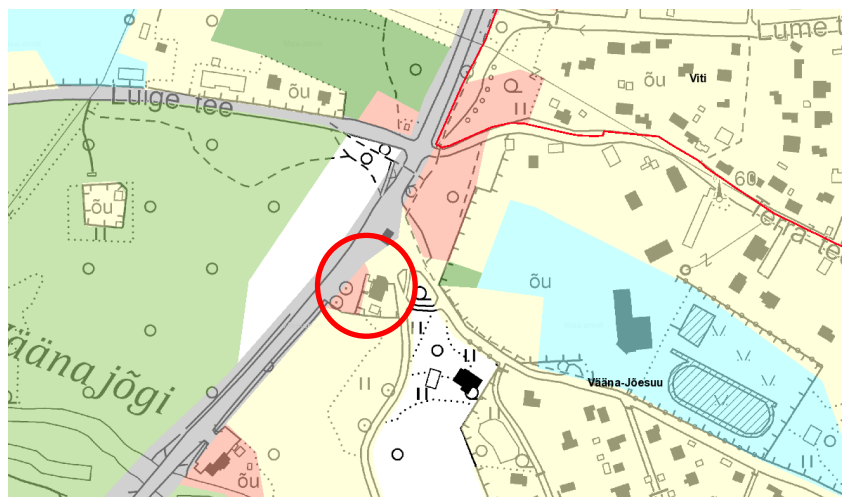
Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Avalikult kasutatavate teede kaitsevöönd 30m (vastavalt Ehitusseadustik §71 lõige2);
- Elektriõhuliini alla 1kV kaitsevöönd 2m mõlemale poole;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1m trassi teljest mõlemale poole.

Keskonnaregistri andmete põhjal ei esine planeeringualal registreeritud elupaigatüüpe, kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike. Samuti ei paikne planeeritaval alal või selle vahetutel naaberaladel kultuurimälestisi. Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalas.

2.1. Vastavus üldplaneeringule

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala osaliselt elamumaa ning osaliselt ärimaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. (vt joonis 1).



- Elamumaa
- Üldkasutatavate hoonete maa
- Ärimaa
- Haljasala ja parkmetsa maa

Joonis 1. Väljavõte Harku valla üldplaneeringu koondkaardist.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused tihehoonestusaladele jäävatele elamumaadele. Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.1 kohaselt võivad elamumaa kompaktse asustusega aladele jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehno rajatised. Elamumaadel on lubatud võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25 % ulatuses kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, majandushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Elamumaadele võivad jääda tehnoehitise maad nagu alajaamad, pumplad jms².

Elamumaadel kõrvalfunktsioonide väljaarendamisega ei tohi kaasneda negatiivseid mõjusid elamualadele (oluliselt suurenenud liiklusvood, välisõhu saaste, mürahäiringud), mistõttu nähakse ette äri- ja ühiskondlike hoonete maade asumist eelkõige kvartalite välisperimeetritele, soovitatavalt nurgakruntidele. Päikesetorn maaüksuse näol on tegemist olemasoleva asulasisese nurgakrundiga, mis piirneb põhjast ja läänest tiheda liiklusega Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteega, kirdest Hiie teega ning idast Puraviku teega.

Detailplaneeringuga ei muudeta Päikesetorn maaüksuse olemasolevat ärimaa sihtotstarvet. Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus, Päikesetorn ja Päikesetorn I maaüksuste liitmise tulemusel tekkivale ärimaa krundile, kaubandus-toidlustusasutuse püstitamiseks, mille läbi tagatakse maaüksuse otstarbekam ja sobilikum kasutamine. Päikesetorn maaüksuse puhul on tegemist olemasoleva ärimaa sihtotstarbega maaüksusega, kus asub olemasolev toimiv ärihoone -

² Harku valla Üldplaneering kehtestatud 17.10.2013 Harku Vallavolikogu otsusega nr 138, ülevaadatud 28.12.2017 otsusega nr 106

pood. Kavandatav tegevus ei avalda olulist ruumilist mõju piirkonnale, järgib juba olemasolevat tegevust ning ei sea takistusi üldplaneeringu elluviimisel.

Lähtuvalt eeltoodust ei muuda käesolev detailplaneering kehtivat üldplaneeringut. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut ulatuslikuks juhtotstarbe muutmiseks, vaid säilib senine väljakujunenud kinnistu kasutus.

2.2. Kontaktvöönd

Vt. DP joonis 2

Planeeritav ala asub Vääna-Jõesuu külas tiheasustusosal vahetult Tallinn-Rannamõisa-Klooga maantee ääres. Ümbruskonnas asuvad valdavalt ühepereelamud. Ca 200 m kaugusel ida suunas jääb Vääna-Jõesuu algkool. Üle Tallinn-Rannamõisa -Klooga maantee asub metsaga kaetud ala, mille äärest kulgeb Luige tee, mida mööda pääseb Vääna-Jõesuu randa. Planeeringuala lähiümbruses on välja ehitatud kergliiklusteed.

Lähim ühistranspordipeatus (Vääna-Jõesuu) jääb vahetult planeeringuala äärde.

Maantee äärde ühistranspordi peatuse kõrvale on varasemalt püstitatud ajutise ehitisena kohvik, mis käesolevaks ajaks ei oma juriidilist alust. Planeeritavast alast üle tee, Hiie tee äärde, jääb veel üks piirkonda teenindav toidukauplus.

Kogu piirkonna puhul on tegemist endise valdavalt monofunktsionaalse piirkonnaga – endised suvilad, kus aga viimastel aastatel on elu jõudsalt intensiivistunud. Üha enam suvilaid on muutumas aastaringseteks elamuteks, rajatud on 6-klassiline kool. Suurenev alaline elanikkond ja tarbijaskond vajab ka rohkem kohapealset teenindust, mistõttu kaupluse – kohviku rajamine antud keskkonnas on igati ootuspärane ja põhjendatud.

Ümbritsevat ala illustreerivad joonised 2 ja 3.



Joonis 2. Asendiskeem.



Joonis 3. Kontaktvööndi joonis.

Planeeringuala vahetus naabruses on kehtestatud mitmeid planeeringuid:

- Liivaharja maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 17.8.2006 otsusega nr 76;
- Raudniidi II maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 16.12.2004 otsusega 108;
- Männiku mü detailplaneering, kehtestatud 30.09.2010 otsusega nr 87;
- Hiie tee 7(end Sõmera mü) detailplaneering, kehtestatud 28.02.2013 otsusega nr 28;
- Berta ja Männasalu kinnistute detailplaneering, kehtestatud 25.10.2007 otsusega nr 95;
- Hiie tee 11 ja Hiie tee 21 (end Lennujaama puhkelaager mü) ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 26.11.2015 otsusega nr 129;
- Saare III maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 29.01.2004 otsusega nr 5;
- Puraviku tee 6 ja 10 DP (end Doora ja Salme mü-te detailplaneering), kehtestatud 28.02.2013.

Kontaktvööndis algatatud planeeringud:

- Wam Lastevabrik maaüksuse ja lähiala detailplaneering, algatatud 25.02.2016 otsusega nr 11;
- Jõetare maaüksuse detailplaneering, algatatud 08.02.2016 otsusega nr 19.

3. Planeeringulahendus

3.1. Kruntide moodustamine ning hoonete ja rajatiste ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kaubandus-toitlustus asutuse püstitamiseks. Olemasolevad Päikesetorn ja Päikesetorn I kinnistud on ette nähtud omavahel liita ning anda alale ärimaa sihtotstarve (Pos 1). Lisaks moodustatakse alast ca 6m laiune transpordimaa krunt jalgratta ja jalakäijate tee jaoks (Pos 2), mis jätkab loogiliselt juba varasemalt loodud Klooga kergliiklustee L18 kinnistu põhimõtet. Moodustatav transpordimaa krunt on ette nähtud üle anda vallale. Liiklussõlme paremaks lahendamiseks on Päikesetorn kinnistust eraldatud lisaks maa-ala liiklusmaaks (Pos 3).

Olemasolevad hooned lammutatakse. Uue hoone mahulised ja arhitektuursed näitajad on valitud selliselt, et hoone sobituks olemasolevasse väljaehitatud keskkonda.

Planeeringulahendusega on määratud krundile hoonestusala ja tehtud ettepanek hoonestuse võimaliku paiknemise kohta. Hoonete täpsed paiknemised hoonestusala piires määratakse ehitusprojektidega. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Ehitusõiguse andmed on antud maksimaalse lubatud suurusena.

Krundi suurima ehitisealuse pinna ning lubatud maksimaalse abihoonete arvuga on määratletud ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamise võimalus. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitiste või abihoonete püstitamine on lubatud detailplaneeringuga määratletud hoonestusala piires.

Hoonet teenindava kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgust, sisekliima tagamiseta hoonet võib kinnistule püstitada ilma kasutusteatisega või ehitusprojektita.

Planeeritavad ehitusõiguse näitajad on kokkuvõtvalt toodud tabelis 2.

Tabel 2. Ehitusõiguse tabel.

Positsiooni nr	Krundi suurus / m ²	Max hoonete ehitisealune pind / m ²	Max hoone kõrgus / m	Max hoonete arv krundil	Max korruselisus hoone/abihoone	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal / % *	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal / %	Tulepüsivus klass
Pos 1	1997	720	9/5**	1+1***	2/1	ÄK100	Ä 100*	TP-2
Pos 2	415					LK 100	L 100*	
Pos 3	94					LT 100	L 100*	

* Ä – ärimaa; ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

L – transpordimaa; LK – kergliiklusmaa; LT -tee ja tänava maa-ala.

**hoone/abihoone

***hoone+abihoone

3.2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringuala ala asub tiheda liiklusega maantee servas, jäädes ühtlasi ka Vääna-Jõesuu küla nn. sõlmpunkti. Oma asukoha tõttu on rajatavate hoonete arhitektuurne lahendus oluline. Oluline on, et kogu ala lahendus moodustaks ühtse terviku. Uushoonestuse väliskonstruktsioonidele seatavate tingimuste puhul tuleb arvestada piirkonna ehitustraditsioonidega, kuid ilme peab jääma kaasaegne.

- ✓ Hoone välisviimistluse materjalid: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, klaas vm keskkonda sobivate materjalidega ja avalikku ruumi sobiva kvaliteediga;

- ✓ Hoonete ja rajatiste värvitoon: looduslähedased mahedad toonid, mis ei domineeri ümbritsevas keskkonnas;
- ✓ Hoonestusviis: lahtine
- ✓ Katusekalle: 0-20°

3.2.1. Piirded

Vastavalt Harku valla teemaplaneeringule „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“, tuleb avalikku teenust pakkuvate ettevõtete ümber võimalusel piirdeaedade rajamist vältida. Planeeringuala piirneb kolmest küljest transpordimaaga, lõunapoolt piirneb ala aga elamumaaga, kuhu olemasolevalt on rajatud piire. Detailplaneeringuga nähakse ette piirde võimalus piki ala lõunapoolset piiri vastu Puraviku tee 6 kinnistut ning ala kagupoolsesse nurka võimaliku laoplatstile juurdepääsu ette tagamaks kõrvaliste isikute sattumise ladustamise alale. Ülejäänud kinnistu piires on piirete rajamine keelatud. Lubatud piirde kõrgus max 1.5m. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine.

3.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Liikluskorralduse lahendamisel on lähtutud Maanteeameti poolt väljastatud lähtetingimustest, kiri 07.01.2019 nr 15-2/18/59647-2.

Juurdepääs alale on ette nähud kohalikult Puraviku teelt.

Vastavalt Ehitusseadustik § 71 lg 1 rajatakse tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde kaitsevöönd. Planeeringuala piirneb Tallinn-Rannamõisa- riigiteega nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna, millest tulenevalt ulatub planeeringualale vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 2 on 30 m teekaitsevöönd. Käesolevas planeeringus on hoonestusala näidatud 30m-sesse tee kaitsevööndisse lähtudes juba olemasolevast hoonestusest. Arvestades, et nii Päikesetorn kinnistul asuv olev hoonestus, kui ka naaberkindistul asuv hoonestus paikneb lähemal kui 30m, tehakse ettepanek planeeringuala piires hoonestuse rajamiseks riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa - Kloogaranna tee teekaitsevööndisse tee servast 17-20m. Antud lahendusega säilib teehoiu korraldamise võimalus ning tagatud on liiklusohutus.

Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 2 ulatub planeeritavale alale ka Hiie tee ja Puraviku tee 30m teekaitsevöönd. Tulenevalt olemasolevast olukorrast, kus nimetatud teede puhul on tegemist asula sisse jäävate teedega ning alal kehtib kiiruspiirang 50km/h, tehakse planeeringuga ettepanek käsitleda nimetatud teid kui asulasiseseid teid, millele vastavalt ehitusseadustiku §71 lõige 3 alusel kehtib kaitsevöönd 10m.

Käesoleva detailplaneeringuga on antud põhimõtteline lahendus riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ning Hiie tee ristumiskohta liiklussõlme lahendamiseks. Lähtutud on kehtivatest normidest. Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Hiie tee ristumisnurk on nihutatud 90 kraadi alla. Nihutatud on ka olemasolevaid bussipeatusi. Jalakäijatele on tee ületamiseks ette nähtud ohutussaared ning Hiie teele keeramine nähakse ette lisarajalt. Joonisel on ära toodud ka nõuetekohased nähtavuskaugused ning külgnähtavus (vt joonis 4). Liiklussõlme lahendus on põhimõtteline ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna äärde on ette nähtud jalg- ja jalgrattatee, mis on loogilise jätkuna juba väljaehitatud jalg- ja jalgratta teele. Jalgsi pääseb planeeritava kaubandushoone/kohviku juurde nii Tallinn-Rannamõisa Kloogaranna maantee poolt kui ka Hiie tee poolt Puraviku teelt. Autoga liiklejad pääsevad alale vaid Hiie tee poolt Puraviku teelt.

Kaupluse kliendiparkla on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade vajaduse arvutus põhineb Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormatiivil. Lähtutud normatiiv kaupluse

puhul 1/30, ladu 1/90 ning kohvik 1/80. Arvestatud laiused parkimiskohtade planeerimisel on 2,6m ning invakoht 3,6m.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
Pos 1	Kauplus	400/30	13	13
	Ladu	250/90	2.7	2
	Kohvik	300/80	2.7	5
		KOKKU	19	20

Teede ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

3.4. Keskkond ja haljastus

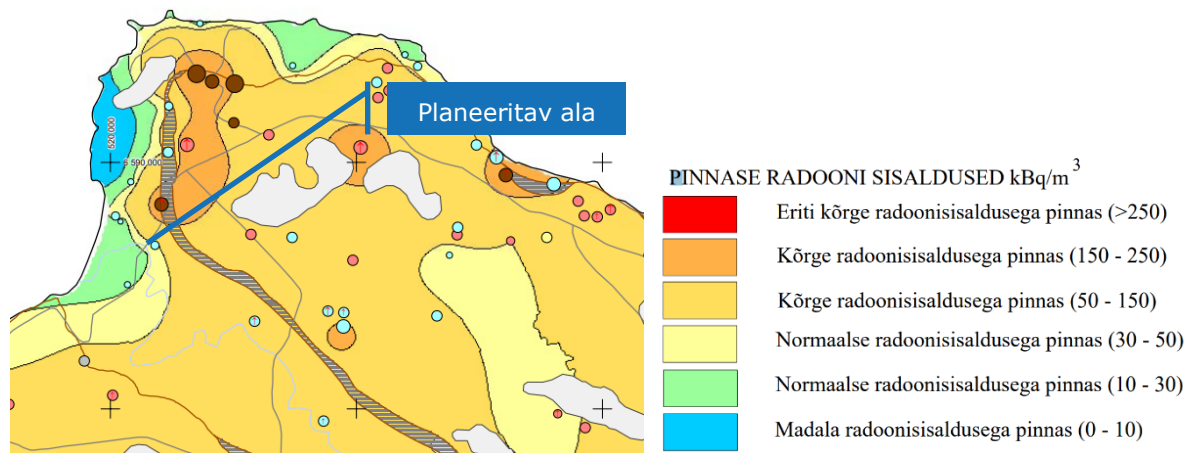
Planeeringulahenduse elluviimine ja eksploatatsioon ei tekita negatiivset keskkonnamõju. Tegemist on juba olemasoleva kaubandushoonega krundiga, mida soovitakse korrastada ning Harku Vallavalitsus ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist.

3.4.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Maapind ühtlustatakse vajadusel planeeritud ala piires ja välditakse sademetevee voolu naaberkinnistutele. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Krundisise haljastus lahendatakse hoone projekteerimise mahus.

3.4.2. Radoonirisk

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala normaalse ja kõrge radoonisisaldusega pinnasega ala piiril.



Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist 1:200 000

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka

ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele.

3.4.3. Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud planeeritud hoones normatiivne insolatsioon päevas.

3.4.4. Müra ja vibratsioon

Planeeringu realiseerimisega suureneb piirkonna liikluskoormus ning eeldada võib, et suureneb ka ümbruskonna müratase.

Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

3.4.5. Jäätmekäitlus

Planeeringualal tagatakse heakord platside ja haljasalade hea ehitustava järgi väljaehitamisel ning tekkivate jäätmete korralise äreveoga. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmekonteinerid paigutada kõvakattelisele alusele.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

3.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" on IV kasutusviisiga ehitise tulekustutusvee normvooluhulk 20 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks 8 m.

3.6. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt ka ümbruskonna üldisele turvalisusele. Hea vaade hoone akendest vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda ja süütamise riske.

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea nähtavus;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritav ala korras.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

3.7. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringute realiseerumisest huvitatud isik sõlmib detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise, koostamise finantseerimise ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise lepingu.

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud, milleks võivad olla näiteks ehitustehnika poolt rikutud naaber maaüksuste piirdeaiad, haljasalad või tänavakatendid jne, hüvitatakse krundi igakordsete omanike poolt.

4. Tehnovõrgud

Planeeringualal on olemas ühendused vee- ja kanalisatsioonitrassidega. Samuti on tagatud elektrivarustus ja sidevarustus.

4.1. Elektrivarustus

Päikesetorn kinnistu on varustatud elektrienergiaga ning omab Eesti Energia AS-ga kehtivat võrgu- ja elektrilepingut nr 244221002/2.

4.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS on 26.02.2020 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33472206. Planeeringualal on tagatud sidevarustus. Planeeritavale alale jäävad sideõhuliin ja maakaabel, mis on ühendatud Telia sidekappiga VVI118. Projekti koostamisel on vajalik koostada uuringud täpsustamiseks liinirajatiste paiknemine looduses, s. h. liinirajatiste sügavused. Näha ette vajalikud tööd liinirajatiste kaitsmiseks ning tagada liinide normatiivsed sügavused ja vahekaugused.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas on väljaehitatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid.

Veevarustus

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on OÜ Strantum 04.10.2019 välja antud tehnilised tingimused.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Puraviku tn De110 PE ühisveetorustikust. Liitumispunktiks jääb olemasolev maakraan Ø50/DN40, spindlipikenduse ja kahega, mis paikneb tänava maa-alal.

Vastavalt OÜ Strantum poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on piirkonnas tagatud normaalolukorras vabarõhk 1,0 bar.

Planeeritava kinnistu ööpäevane veevajadus on kuni 1 m³/d.

Veemõõdusõlm paigaldatakse planeeritavasse hoonesse tarnetorude poolse esimese välisseina taha, soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur tuleb maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70cm kõrgusel, soojustatud ja valgustatud ruumis, tarnetorude sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisendid paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülssi.

Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH PN10 plasttorudest minimaalselt 1,8 m sügavusele torustiku peale, tihendatud ja kuivale alusele.

Kanalisatsioonisüsteem

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on OÜ Strantum 04.10.2019 välja antud tehnilised tingimused.

Planeeritava kinnistu kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Puraviku tee survekanalisatsioonitorustik. Planeeringu ala reovesi suunatakse isevoolselt kinnistu piiril asuvasse kanalisatsiooni liitumispunkti.

Hoones on ette nähtud kohvik. Kanalisatsiooni väljalasule kohvikust tuleb ette näha rasvapüüdur.

Planeeritava ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni vooluhulk on kuni 1 m³/d.

Torustike täpne asukoht ja vajalik läbimõõt täpsustatakse hoonete edasise projekteerimise käigus. Planeeritud isevoolse kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus on 1,4 m toru peale.

Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul (EVS 812-6:2012). Vastavalt OÜ Strantum tehnilistele tingimustele on olemasolevatest tänava hüdrantidest tagatud 10 l/s. Detailplaneeringu alale lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub detailplaneeringu alast ca 40 meetri kaugusel, Lepatriinu tee L1 ääres Hiie tee 9 kinnistu vastas. Täiendav tuletõrjemahuti on rajatud ka Männiku kinnistule.

Puuduva tuletõrjevee koguse tagamiseks on planeeringualale planeeritud maa-alune tuletõrjevee mahuti aktiivse mahuga 108 m³ ja kuivhüdrant. Planeeritava tuletõrjevee mahuti asukoht täpsustatakse edasiste projekteerimise etappide käigus.

Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala kanaliseerimine tuleb lahendada lahkvoolselt.

Planeeritaval kinnistul koguneva sademevee allikaks on hoone katus ning kõvakattega teed ja platsid.

Planeeringu lahendus näeb ette sademevee käitlemist kinnistu piires, kuna planeeritaval alal ja selle lähiümbruses puudub sademevee eesvool. Selleks tuleb suunata katuselt ja kõvakattega platsidelt sademevesi vertikaalplaneerimisega kinnistu haljasaladele, kasutada sademevee immutusplokkide, võimalusel rakendada sademevee korduvkasutust. Parklate planeerimisel on soovitatav kasutada sademevett läbilaskvaid materjale, nt killustikku, murukivi või kruusa.

Planeeringuala sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on Q=13 l/s.

Planeeringuala kõrvalasuva ala kohta on aastal 1979 koostatud ehitusgeoloogiline uuring „Harju rajooni Vääna-Jõesuu küla aianduskooperatiivide maa-ala perspektiivse kasutamise projekt“ (Eesti NSV Riiklik Ehituskomitee Riiklik Projekteerimise Instituut "Eesti Maaehitusprojekt"). Uuritud ala pinnaseveetase oli aastal 1979 septembri lõpul 0,55 kuni 1,5 m sügavusel maapinnast. Uuringu järgi Hiie tänava piirkonnas lubjakivi kiht sügavneb järsult, moodustades astangu. Pinnakate koosneb liustikulistest ja merelistest setetest. Alumine kiht on saviliivmoreen, mis sisaldab 10-40% jämepurdu. Saviliivmoreen on leondumisohtlik pinnas. Saviliivmoreenil lasub peenkruusa kiht, mis on tihe ja niiske kuni veeküllastunud. Kihhi paksus 1...2,7m. Pindmises kihis esineb 0,2...0,4 paksune mullakiht.

Täpne sademeveelahendus ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneerimisega.

4.4. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt projekteerimise etapis. Soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme. Võimalikud kütelahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Nendest nõutest lähtuvalt, on soovitatav projekteerimisel kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi, nt päikesekollektorite kasutamise võimalusi.

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

5.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused

- Detailplaneeringujärgsete kruntide moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Eramaast planeeritud transpordimaa krundi (POS2) suurusega 415m² tasuta üleandmine kohalikule omavalitsusele;
- Eramaast planeeritud transpordimaa krundi (POS 3) suurusega 94m² tasuta üleandmine kohalikule omavalitsusele;
- 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^[1].

^[1] 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.