

PlanID: 125332
Töö nr: 02/22
Huvitatud isik: OÜ Immoman
Andrus Olop
+372 5027226
andrus@remondimees.ee

Harku alevikus Pikk tn 6 ja Pikk tn 17 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2025

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	3
2.2 Uuringud	3
2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused	4
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Kõrgema taseme planeeringud	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	9
4. Lahenduse idee kirjeldus.....	12
4.1 Lahenduse idee kirjeldus	12
4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	12
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	15
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	17
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	17
5.1 Elektrivarustus.....	17
5.2 Tänavavalgustus	18
5.3 Veevarustus.....	18
5.4 Tuletõrje veevarustus.....	20
5.5 Reoveekanalistsioon.....	21
5.6 Sademeveekanalistsioon, drenaaž	22
5.7 Sidevarustus	24
5.8 Soojusvarustus	25
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....	25
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	25
Kavandatava hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, arvestama piirkonna ruumiliste kvaliteetidega ja seda parandama.....	25
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	25
6.3 Muinsuskaitse nõuded Harku linnuse säilmetega seotud tegevustele.....	26
7. Tuleohutuse tagamine	26
8. Keskkonnakaitse abinõud.....	27
9. Kuritegevuse ennetamine	28
10. Servituutide vajadus	28
11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	29
11.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	29
12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	31
III LISAD	31
IV JOONISED	31
V KOOSKÕLASTUSED. KOOSTÖÖ	32

I MENETLUSDOKUMENDID

[2022.05.11 Algamise taotlus](#)
[2022.05.26 Algamise taotlus HVT.pdf](#)
[2022.05.26 Algamise taotlus MailChimp.pdf](#)
[2022.06.02 vastuskiri dp algamise taotlusele.pdf](#)
[2022.06.09 Arvamuse küsimine KKA-lt.asice](#)
[2022.06.09 lähteseisukohtade küsimine MKA-lt.asice](#)
[2022.07.11 Keskkonnaameti vastus.asice](#)
[2022.07.21 MKA lähteseisukohad.asice](#)
[2023.01.03 vastuskiri algamise eelsele eskiisile.pdf](#)
[2023.06 Strantum OY tehnilised tingimused.asice](#)
[2024.01.26 Leping algamise eelne Pikk tn 6 ja Pikk tn 17.asice](#)
[2024.02.29 Algamise otsus nr 11.asice](#)
[2024.03.11 Algamise teade planeerija, huvitatud isik.pdf](#)
[2024.03.12 Algamise teade AT.pdf](#)
[2024.03.12 Algamise teade RUPO.pdf](#)
[2024.03.12 Algamise teade veebileht.pdf](#)
[2024.03.13 Algamise teade MailChimp.pdf](#)
[2024.03.13 Algamise teade piirinaabritele.asice](#)
[2024.03.14 Algamise teade HVT.pdf](#)
[2024.03.15 Algamise teade HE.pdf](#)
[2024.03.18 Algamise teade piirinaabritele e-postiga.pdf](#)
[2024.04.15 Eskiislahenduse arutelu teade planeerija, huvitatud isik.pdf](#)
[2024.04.16 Eskiislahenduse arutelu teade veebileht.pdf](#)
[2024.04.17 Eskiislahenduse arutelu teade korteriühistutele e-postiga.JPG](#)
[2024.04.17 Eskiislahenduse arutelu teade Korterühistutele.asice](#)
[2024.04.17 Eskiislahenduse arutelu teade MailChimp.pdf](#)
[2024.04.17 Eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele e-postiga.pdf](#)
[2024.04.17 Eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele.asice](#)
[2024.04.17 Vastuskiri eskiislahenduse arutelu teatele Elektrilevi.asice](#)
[2024.04.25 Eskiislahenduse arutelu teade HVT.pdf](#)
[2024.04.26 Eskiislahenduse arutelu teade HE.pdf](#)
[2024.05.23 eskiislahenduse avaliku arutelu PROTOKOLL.pdf](#)

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Planeeritud ala paikneb Harku alevikus Metsa tee, Klubi tänava, Pikk tänava ja Aia tänava ning endise Harku naistevangla territooriumi vahelisel alal. Planeeritud ala suurus on u 4,62 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Pikk tn 6 maaüksuse jagamiseks 6-ks korterelamumaa, 1-ks üldkasutatava haljasala maa ja 2-ks tee- ja tänavamaa krundiks ning määrata ehitusõigus 6 korterelamu püstitamiseks. Esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse Pikk tn 6 maaüksusele kavandada u 52 elamuühikut (viis 8 korteriga korterelamut ja üks 12 korteriga korterelamu). Kavandatavad transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid võõrandatakse tasuta vallale. Detailplaneeringuga soovitakse välja selgitada võimalused Pikk tn 17 maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks haridus- ja lasteasutuse maaks ning määrata ehitusõigus lasteaed-alkooli rajamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Harku Vallavolikogu Harku alevikus Pikk tn 6 ja Pikk tn 17 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise otsus 29. veebruaril 2024 nr 11;
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032 Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15;
- Harku valla üldplaneering, kehtestatud 17.10.2013 otsusega nr 138;
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering, kehtestatud 31.05.2018 Harku Vallavolikogu otsusega nr 51;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 Ehitise tuleohutus;
- ja teised kehtivad õigusaktid ja Eesti standardid.

2.2 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamise teostas Geoalus OÜ, töö nr 23-G263.

2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala maaüksuste kitsendused on seotud olemasolevate tehnovõrkudega. Pikk tn 6 kinnistu lääneosas on Keskkonnaagentuuri Eesti looduse infosüsteemi andmetel registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi suurkõrv (*Plecotus auritus*; KLO09105264) esinemine. Pikk tn 6 kinnistu loodenurgas paikneb ehitismälestis Harku linnuse säilmel, 15 saj reg nr 2695. Mälestise ümber kehtib 50m ulatuses kaitsevöönd. Samuti kehib Harku mõisapargi 50 meetrine kaitsevöönd. Klubi, Pikk, Aia tänavatele ja Metsa teele on määratud tänavakaitsevööndi ulatus kuni 10m äärmise sõiduraja servast, planeeritava pos nr 7 ja 8 sõiduteele on määratud tänavakaitsevööndi ulatus kuni 7m äärmise sõiduraja servast.

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega. Kõrgema taseme planeeringud

Planeeritud ala, suurusega u 4,62 ha, paikneb Harku alevikus Metsa tee, Klubi tänava, Pikk tänava ja Aia tänava ning endise Harku naistevangla territooriumi vahelisel alal, Tallinn-Paldiski maantee ja Instituudi tee ristmikust linnulennult u 400 m kaugusel kagu suunas, piirnedes põhjast ja läänest Aia tänav (katastritunnus 19814:001:0322) transpordimaaga, põhjast Aia tn 2 (katastritunnus 19814:001:0212) tootmis- ja ärimaaga, idast Päikese tn 2 (katastritunnus 19801:001:4999) elamumaaga, Pikk tn 21 (katastritunnus 19801:001:4992) üldkasutatava maaga, Pikk tn 19c (katastritunnus 19801:001:2524) tootmiskaaga, Pikk tn 19b (katastritunnus 19814:001:0143) tootmiskaaga, Kuu tn 2 (katastritunnus 19801:001:4973), Kuu tn 4 (katastritunnus 19801:001:4975) ja Kuu tn 6 (katastritunnus 19801:001:4977) elamumaadega, lõunast Metsa tee 15 (katastritunnus 19801:001:3656) maatulundusmaaga, Metsa tee 13 (katastritunnus 19814:001:0244) ja Metsa tee 11 (katastritunnus 19814:001:0217) elamumaadega, ning läänes Metsa tee 7 (katastritunnus 19814:001:0296) ja Klubi tn 1 (katastritunnus 19814:001:0221) elamumaadega, Klubi tänav (katastritunnus 19814:001:0319) ja Pikk tänav (katastritunnus 19814:001:0318) transpordimaadega. Kavandatava planeeringuala keskel paiknevad elamumaa sihtotstarbega Pikk tn 2 (katastritunnus 19814:001:0109) ja Pikk tn 4 (katastritunnus 19814:001:0103) maaüksused ning sihtotstarbeta maa Pikk tn 2a (katastritunnus 19801:001:3891), mis jäävad kavandatud planeeringualast välja.

Planeeritud alaga piirnevas osas on teedesüsteem valdavalt välja kujunenud, planeeringu koostamise üks eesmärkidest on Pika tänava sidumine läbi planeeringu ala Metsa tänavaga. Planeeritud alale on juurepääs tagatud Pikalt tänavalt.

Planeeritud ala lähipiirkond on tiheasustusega Harku alevik, mis on piirkonna teeniduskeskuseks.

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist kaugkütte piirkonnaga.

Lähipiirkonnas on maakasutuse sihtotstarbed tiheasustusalale omaselt mitmekesised.

Vt. joonis nr 2 'Ruumilise keskkonna analüüs'.

Vastavus Harju maakonnaplaneeringule

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.

Detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus maakonnaplaneeringu ruumilise arengu põhimõtetega.

Maakonnaplaneeringus on Harku alevik:

- I tasandi keskus (lähikeskus);
- Linnalise asustusega ala (kompaktse asustuse arenguks sobiv ala).

Maakonnaplaneering on ruumilise arengu suunamisel pidanud vajalikuks vältida valglinnastumise täiendavat levikut. Eesmärgiks on seatud ruumilist arengut suunata hajalinnastunud ruumi mudeli järgi, milles on rõhk linnalise ruumi kompaktsuse suurendamisel (tihendamine). Harku alevik on linnalise asustusega ala, kus on võimalik parandada ühistranspordi kasutajasõbralikkust korraldamist ning ka kergliikluslahenduste pakkumist. Harku alevik on lähikeskus, kus on hea teenuste kättesaadavus ning maakonnaplaneering näeb ette kohalike keskuste tugevdamist. Maakonnaplaneering on pidanud oluliseks ka asustuse kompaktsuse tõstmist pealinnaregioonis. Lähikeskuse rolliks maakonnaplaneeringu mõttes on üksikute kodulähedaste teenuste pakkumine (toidu- ja esmatarbekauplus, lastehoid, algkool, postipunkt, haruraamatukogu).

Planeeritud ala ei paikne maakonnaplaneeringu kohases rohevõrgustiku alas ega väärtuslikul maastikul.

Vastavus Harku valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringule

Harku valla üldplaneering on kehtestatud 17.01.2013 Harku Volikogu otsusega nr 138. Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering on kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mail 2018 otsusega nr 51.

Harku valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Harku valla üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusalad alad, kus kõrge asustustihedus tingib lahendamist vajavate teemade ning erinevate huvide ja väärtushinnangute rohkuse. Detailplaneeringu kohustus on nendel aladel kõikide arendustegevuste puhul ja katastriüksuse jagamisel ehitusõiguse taotlemise eesmärgil.

Planeeringus peab arvestama elamumaa arendamisel üldplaneeringu seatud tingimusi:

- Korterelamumaa on korterelamute ehitamiseks kasutatava maa Tabasalu ja Harku alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates asustus-üksustes elamumaa juhtotstarbega aladel;
- Korterelamu puhul peab olema iga planeeritava korteri kohta minimaalselt 400m² elamukrundi pindala. Korterelamute kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonetega. Uue korterelamu planeerimisel tuleb jätta piisav puhverala olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu või muu kahe korteriga väikeelamu vahele, mis tagab üksikelamule, kaksikelamule või muule kahe korteriga elamule vajaliku privaatsuse;
- Korterelamu planeerimisel ja projekteerimisel tuleb hoone juurde planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel;

- Parkimine lahendatakse elamumaal krundisisesele. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule, millele 3 ja enama korteriga hoone puhul peab lisanduma kõlaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta.



Planeeritud ala

LEPPEMÄRGID

Maakasutus

	Elamumaa (korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes nagu Harkujärve, Tiskre ja Lasti külad)
	Üldkasutatavate hoonete maa
	Ärimaa
	Elamu- ja ärimaa
	Tootismaa
	Sadama maa
	Haljasala ja parkmetsa maa (valdavalt tiheasustusaladel, regulaarselt korratavate parkide maa)
	Puhke- ja virgestusmaa (valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi)
	Leebe režiimiga looduslik haljasmaa (valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuühitust hajasustuse põhimõttel)
	Range režiimiga looduslik haljasmaa (looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta)
	Kalmistu maa
	Supelrandade maa
	Jäätmekäitluse maa
	Riigi- ja sisekaitsemaa
	Teemaa
	Mäetööstusmaa

Rohevõrgustik**

	Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine)
	Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine)
	Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor)

Teed

	Perspektiivne tee
	Perspektiivne trammitee
	Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist)
	Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist)
	Perspektiivne soovituslik jalgte (Tallinna ringtee projektist)
	Jalgte (olemasolev või perspektiivne)
	Terviserada (Harku järve terviseraja eksiis, Tehnogen töö nr E 79/07 2005)
	Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (lähitaval perspektiivsest liiklusest)
	Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd
	Maantee kaitsevöönd
	Põhimaantee
	Tugimaantee
	Kõrvalmaantee
	Tänav
	Muu tee
	Tänav pinnas
	Muu tee pinnas
	Rada

Muinsuskaitse

	Kinnismälestis
	Kinnismälestis
	Kinnismälestise kaitsevöönd

(Ülejäänud, kaardil kaitsevööndita, kaitsealad on kaardil nähtavad)

Muud leppemärgid

	Tihasustusala
	Väikesadam
	Lautikoht
	Juurdepääs kallasrajale
	Elektrihoiuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
	Elektrihoiuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)
	Elektrihoiuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin)
	Ranna või kalda ehituskeelvöönd*
	Ranna või kalda piiranguvöönd
	Maaparandussüsteemi ala
	Kaugküttepõlvkond
	Taotlema maardla
	Maardla
	Kaitseala (EELIS, Keskkonnaregister)
	Projekteeritav või muudetav kaitseala
	Katastriüksuse piir
	Olemasolev parkimisplats
	Kavandatud parkimisplats
	Traditsiooniline väärtuslik maastik
	Väärtuslik maastik
	Miljööväärtuslik hoonestusala
	Valla piir

Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.1-2.4 ja 2.6 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaa“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.1 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – väike- ja korterelamumaa kompaktse asustusega aladel. Teemaplaneeringu kohaselt võib üldplaneeringus määratud elamumaa juhtotstarbega alal elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks olla kuni 25 % ulatuses ärimaa (sh kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa). Elamumaa juhtotstarbega alal võivad asuda ka üldkasutatava hoone maa ja/või üldmaa (haljasala ja parkmetsa maa) kasutamise sihtotstarbega krundid. Elamumaa juhtotstarbega alal võib asuda ka üksik ärihoone krunt, kuid selle osakaal konkreetsest tänavate ja kõlviku piiridega ümbritsetud elamukvartalist ei või olla üle 25%. Samuti võib elamumaa juhtotstarbega alal asuda tehnorajatise krunt.

Detailplaneering lahendus on koostatud elamumaa arendamiseks üldplaneeringus ja teemaplaneeringus seatud tingimustel.

Kavandatud tegevus (maa sihtotstarbe muutmine ning korterelamu- ja haridus- ja lasteasutuse maa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti ei ole kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Kavandatud tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Planeeritud ala ruumiline keskkond

Asukoht. Harku alevik, linnaline tiheasustusala. Planeeritud ala on endine aiamaade piirkond, mis põhjaosas piirneb Pika ja Aia tänavate ning lõunaosas Metsa teega. Alevikus paiknevad erinevad teenindusasutused, bussipeatus.

Välisruum. Endine aiamaade piirkond, ala läbib Pikk tänav. Teed on avaliku kasutusega. Alal paiknevad Harku linnuse varemed. Ala piirneb olemasolevate korterelamutega ning kehtiva detailplaneeringu alusel on võimalik endise naistevangla territooriumile elamupiirkonna väljaarendamine.

Funktsionaalsus ja hoonestus. Aleviku tiheasustusala tihendamine elamutega ning lasteaed-algkooli hoone kavandamine piirkonna laste teenindamiseks. Planeeringus kavandatakse avaliku kasutusega teede ühendamine uue tee rajamisel Pika ja Metsa teede vahelises lõigis.

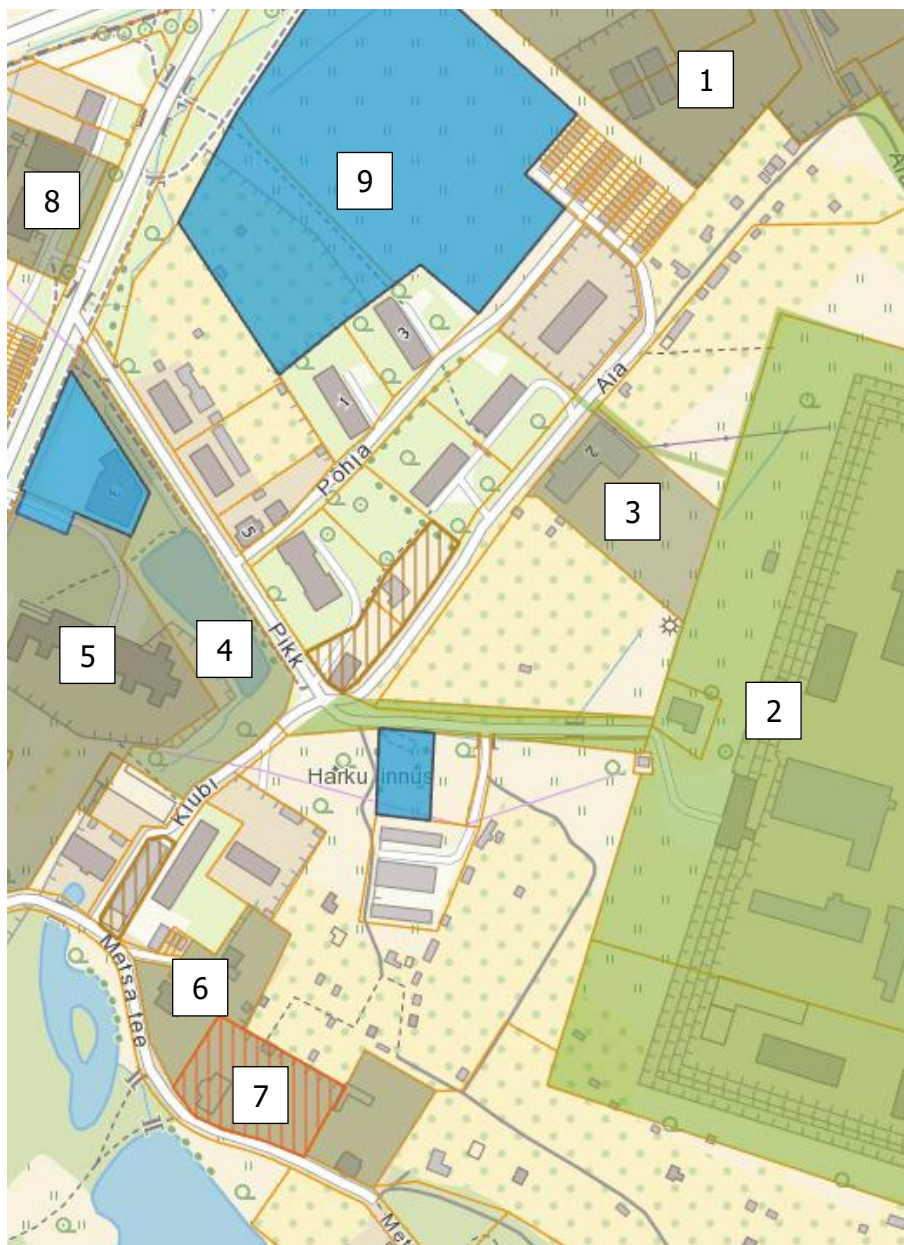
Muinsuskaitse. Alal paiknevad Harku linnuse varemed, reg. number 2695. Planeeringu lahendus on pärandit väärtustav, linnuse alale nähakse ette avaliku kasutusega üldkasutatava maa krunt, mis võõrandatakse Harku vallale.

Looduskaitse. Planeeritud ala lõunaosas, väljaspool planeeritud ala, paikneb kaitsealune Harku mõisa park (KLO01200583). Ala on nahkhiirte toitumisala. Planeeringus on seatud tingimused nahkhiirte sõbraliku lahenduse koostamiseks.

Keskkonnasäästlikum lahendus on tiheasustusala laiendamine, liitumised võrkudega on lähialal tagatud. Planeeritud ala paiknemine alevikus on valla ruumilise arenguga kooskõlas, ala arendamine ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

Kontaktala detailplaneeringud (skeem allpool):

1. Betooni, Betooni 1, Betooni 2, Betooni 3, Betooni 5, Betooni 7 kinnistute detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 22.12.2005 otsusega nr 137;
2. Pikk tn 19 ja 19a kinnistute ning lähiala detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 82;
3. AS Trianita (Aia tn 2) piirkonna detailplaneering kehtestatud Harku Vallavalitsuse 16.05.2000 korraldusega 607;
4. Mõisamüüri detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 23.11.2000 otsusega nr 91;
5. Metsa tee 1 ja Instituudi tee 5 kinnistute detailplaneering kehtestatud 30.06.2005 Harku Vallavolikogu otsusega 59;
6. Metsa tee kvartali detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 24.08.2000 otsusega nr 61;
7. Metsa tee 11 maaüksuse ning lähiala detailplaneering kehtestatud Harku Vallavalitsuse 31.10.2023 korraldusega nr 618.
8. Harku kaubanduskeskuse maaüksuse ja lähiala detailplaneering kehtestatud Harku Vallavalitsuse 10.10.2016 korraldusega nr 831.
9. Instituudi tee 1 ja 1a maaüksuse detailplaneering. Algatatud Harku Vallavolikogu 02.05.2024 otsusega nr 31;



3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud maa-ala, suurus on vastavalt algatamise otsusele u 4,62 ha. Planeeritud alal paiknevad Pikk tn 6 (katastritunnus 19801:001:3897), Pikk tn 17 (katastritunnus 19801:001:4051) maaüksused ning lisaks on planeeringu alas ka Pikk tn L1 (katastritunnus 19801:001:4116) transpordimaa maakasutusega kinnistu ning osaliselt ka Aia tänav (katastritunnus 19814:001:0322), Pikka tänav (katastritunnus 19814:001:0318), Pikk tänav L2 (katastritunnus 19801:001:3879), Pikk tänav L3 (katastritunnus 19801:001:4070), Metsa tee 15 (katastritunnus 19801:001:3656) ja Metsa tee 17 (katastritunnus 19801:001:3748) maaüksused.

Planeeritud ala paikneb aleviku endisel aiamaade territooriumil. Planeeringuala lääne- ja idapoolsetel äärealadel asub kõrg- ja madalhaljastust. Alal kavavad looduslikul teel paljunenud lehtpuud (h. Saar, sookask, h. Toomingas, h. Vaher jm), üksikud okaspuud (h. kuusk) ja endisele

aiandusalale iseloomulikult kasvavad alal erinevad viljapuud ja -põõsad. Suur osa alast on haritud põllulapid. Ehitatud on kasvuhooneid ja väiksemaid kuure. Linnusealal kasvavad tihedalt suuremad lehtpuud ja nende looduslik järelkasv, eemal üksikud suuremad tammed.

Planeeritud maaüksused:

Pikk tn 6:

- Kinnistu suurus 26 964 m²
- Maakasutuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%
- Katastritunnus 19801:001:3897
- Hoonestus ehr andmebaasis hooned puuduvad
- Omandivorm eraomand

Pikk tn 17:

- Kinnistu suurus 12 436 m²
- Maakasutuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%
- Katastritunnus 19801:001:4051
- Omandivorm riigiomand

Metsa tee 15:

- Kinnistu suurus 25 471 m²
- Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%
- Katastritunnus 19801:001:3656
- Omandivorm munitsipaalomand

Metsa tee 17:

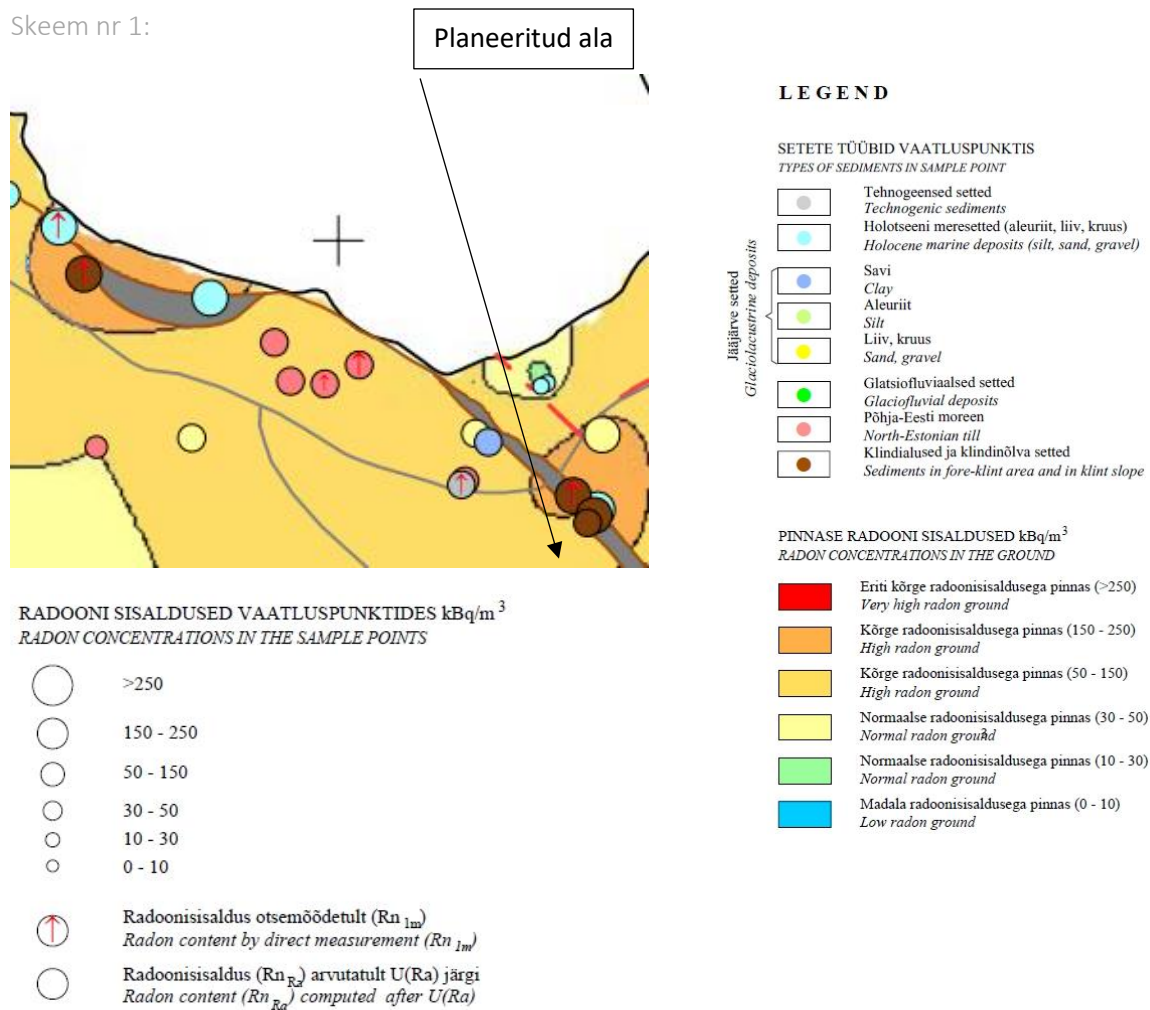
- Kinnistu suurus 1963 m²
- Maakasutuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%
- Katastritunnus 19801:001:3748
- Omandivorm munitsipaalomand

Sõidukite juurdepääs planeeritud alale toimub Pikk tänavalt, planeeritud ala on suurendatud Metsa teeni eesmärgiga ühendada Pikk tänav Metsa teega. Tehnovõrgud paiknevad transpordimaa kinnistul.

Kinnistu loodeosas paikneb muinsuskaitse alune kinnismälestis Harku linnus (2695). Linnus on pärit 15 sajandist ning tugevasti kahjustatud.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse *Harjumaa pinnase radooniriski kaardile* (koostanud: V. Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on piirkond kõrge radoonisisaldusega pinnase territooriumil (vt skeem nr 1).

Skeem nr 1:



4. Lahenduse idee kirjeldus

4.1 Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harku valla üldplaneeringu ja teemaplaneeringu põhimõtetest lähtuva detailplaneeringu koostamine.

Planeeringulahenduses on kavandatud krundid lasteaed-alkkooli ja kuue korterelamu ehitamiseks. Detailplaneering näeb ette transpordimaa kruntide moodustamise kruntidele juurdepääsu tagamiseks ning sidusa jalgteede võrgustiku rajamiseks. Planeeritud alal paikneva Harku linnuse säilmete säilimise tagamiseks on moodustatud üldkasutatava maa krunt.

4.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada Pikk tn 6 kinnistust elamumaa- üldkasutatava – ja transpordimaa krundid. Üldkasutatava maa krunt moodustatakse endiseaegse Harku linnuse territooriumile, krunt on avalikuks kasutamiseks. Moodustatud pos nr 7 transpordimaa krunt teenindab elamumaa krunte ja tagab juurdepääsu Pikk tänavale ning loob teede ühendamise võimaluse Metsa teega. Transpordimaa on avalik tänav.

Pikk tn 17 krundile pos nr 9 on kavandatud uus 3-korruseline lasteaed-alkkooli koolihoone, krundi maakasutuse sihtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneering on aluseks maa munitsipaliseerimise taotluse esitamiseks.

Elamumaa krundid on moodustatud kuue korterelamu ehitamiseks. Kavandatud korterelamumaa krundid lähtuvad üldplaneeringus seatud nõudest, et vähemalt 400m² krundi pinda on vajalik ette näha ühe elamuühiku kohta. Korterelemute korruselisis on 2 korrust.

Kavandatud korterite arv on kokku 52. Korterelemu igale korterile tuleb kavandada vähemalt 1 panipaik, mis kuulub kortermaja koosseisu, abiruumid peavad samuti paiknema korterelamus. Korterelemu krundile on kavandatud ehitusõigus elamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Abihoonena käsitletakse kuni 60m² ehitisealuse pinnaga hoonet, mille lubatav kõrgus on kuni 5 m, abihooneks võib olla elanike ühine siseruumiga istumisala, grillmaja või rattamaja. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv).

Lisaks abihoonele võib korterelemu krundile rajada kuni 3 max 5 meetri kõrgust rajatist, nagu näiteks prügimaja, jalgrataste varjualune, autode varjualune, lehtla, varikatusega väliköök ja mänguväljak. Ühiskondlike ehitiste maa krundile võib rajada spordi- ja puhkerajatisi (sh mänguväljakuid), kuni 5 meetri kõrguseid jalgrataste varjualuseid ja kuni 5 meetri kõrgust prügimaja. Rajatiste rajamine on lubatud hoonestusalale, välja arvatud mänguväljak ja prügimaja, mille rajamine on lubatud ka hoonestusalast välja. Naaberkinnistute rajatiste vahel tuleb tagada vähemalt 8m tuleohutusküla. Rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv). Rajatise ehitamisel tuleb lähtuda hoone arhitektuurinõuetest.

Detailplaneeringus moodustatud üldkasutatava maa krundile on kavandatud alajaam.

Planeeritud pos nr 7 (3641 m²) transpordimaa krunt ja pos nr 10 (2656 m²) üldkasutatava maa krunt võõrandatakse tasuta Harku vallale.

Planeeritud krundi kasutamise tingimused:

Pos nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitisealine pind, maaapealne/maa-alune (m ²)	Põhihoonete suurim korruselisus, maaapealne/maa-alune	Põhihoone kõrgus (meetrites) olemasolevad maapinnast	Abihoone suurim maaapealne korruselisus	Abihoone kõrgus (meetrites)	Hoonete arv krundil, põhihoone/abihoone	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Suletud brutopind KÜ sihtotstarvete kaupa m ² (maaapealne)	Täiasehituse %
1	3225	475/ 475	2/-1	9	1	5	1/1	EK100	E900	15%
2	3213	475/ 475	2/-1	9	1	5	1/1	EK100	E900	15%
3	3370	475/ 475	2/-1	9	1	5	1/1	EK100	E900	14%
4	3220	475/ 475	2/-1	9	1	5	1/1	EK100	E900	15%
5	3208	475/ 475	2/-1	9	1	5	1/1	EK100	E900	15%
6	4800	720/ 720	2/-1	9	1	5	1/1	EK100	E1400	15%
7	3641	-	-	-	-	-	-	LT100	-	-
8	1107	-	-	-	-	-	-	LT 100	-	-
9	12329	5500/ 5500	3/-1	15	-	-	2/-	Üh100	Üh8250	45%
10	2656	20	-	-	1	4	-/1	Üm95 T5	T20	1%
11	5496	-	-	-	-	-	-	LT 100	-	-

Kokku	46265	8615							19%
-------	-------	------	--	--	--	--	--	--	-----

E-elamumaa, L- transpordimaa, Üh- ühiskondlike ehitiste maa, Üm- üldkasutatav maa; EK- korterelamu maa, LT- tee ja tänava maa, T -tootmismaa.

Andmed kruntide moodustamiseks:

pos. Nr	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	ajutise krundi pos nr	moodustatase kinnistutest (nr) ajutistest kruntidest	liidetavate, lahutatavate osade suurused m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	E100	3225	-	Pikk tn 6 (19801:001:3897, suurus 26964 m ²)	3225	S100
2	E100	3213	-	Pikk tn 6 (19801:001:3897, suurus 26964 m ²)	3213	S100
3	E100	3370	-	Pikk tn 6 (19801:001:3897, suurus 26964 m ²)	3370	S100
4	E100	3220	-	Pikk tn 6 (19801:001:3897, suurus 26964 m ²)	3220	S100
5	E100	3208	-	Pikk tn 6 (19801:001:3897, suurus 26964 m ²)	3208	S100
6	E100	4800	-	Pikk tn 6 (19801:001:3897, suurus 26964 m ²)	4800	S100
7	L100	3641	7a	Pikk tn 6 (19801:001:3897, suurus 26964 m ²)	3276	S100
			7b	Pikk tänav L1 (19801:001:4116, suurus 365 m ²)	365	L100
8	L100	1107	8a	Metsa tee 15 (19801:001:3656, suurus 25471 m ²)	954	M100
			8b	Metsa tee 17 (19801:001:3748, suurus 1963 m ²)	153	S100
9	Üh100	12329	-	Pikk tn 17 (19801:001:4051, suurus 12436 m ²)	12329	S100

10	Üm100	2656	-	Pikk tn 6 (19801:001:3897, suurus 26964 m²)	2656	S100
11	L100	5496	11a	Pikk tänav (19814:001:0318, suurus 5930 m²)	2308	L100
			11b	Pikk tänav L2 (19801:001:3970, suurus 329 m²)	329	L100
			11c	Pikk tänav L3 (19801:001:4070, suurus 561 m²)	561	L100
			11d	Aia tänav (19814:001:0322, suurus 15320 m²)	2191	L100
KOKKU		46265			46265	

E-elamumaa, L- transpordimaa; Üh- ühiskondlike ehitiste maa; Üm- Üldkasutatav maa.

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahenduse koostamisel on aluseks võetud piirkonna väljakujunenud liiklusskeem. Planeeringulahendus näeb ette Aia ja Pika tänava tänavamaade laiendamist ning uue sisetänav kavandamist.

Ette on nähtud üldine kiirusepiirang 30 km/h läbival teel pos nr 7 ja 8. Liiklusmärgid näha ette alumiiniumlehel, suurusklass 1, II klassi valgustpeegeldava kilega. Liikluse rahustamiseks on kavandatud ülekäigurajad ja künnised.

Koolihoone teenindamiseks on kavandatud 45 parkimise kohta. Kavandatud on kaks parkimisala (16+16 kohalised) ning mõned kohad peatumiseks paiknevad Aia tänaval (3 kohta) ja Pikk tänava (10 kohta) ääres. Pos nr 7 parkimiskohad on planeeritud korterelamu kruntide külaliskohtadeks. Parkimisalad on kavandatud murukivi sillutisega.

Parkimislahendus, sõidu- ja kõnniteede paiknemise lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse teeprojekti koostamisel.

Ette on nähtud jalgratta- ja jalgte kavandamine Aia ja Pikale tänavale ning Aia tänavale ka jalgte. Planeeritud pos nr 7 krundi transpordimaale on kavandatud sõidu- ja kõnnitee. Planeeritud pos nr 7 ja 8 transpordimaa krundid loovad ühenduse Pika tänava ja Metsa tee vahel ning tagavad juurdepääsud elamumaa kruntidele pos nr 1-6. Juurdepääs krundile Pikk tn 4 (katastritunnus: 19814:001:0103) on tagatud krundilt pos nr 7. Kortere lamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs.

Parkimismnormi arvutus:

Linnatänavad EVS 843:2016 standardi tabeli 9.1 (korruselamute ala)

pos. nr.	elamu tüüp	parkimis-normatiiv	korterite arv	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritud parkimiskohti
1	korterelamu	8*2+8*0,4	8	20	18
2	korterelamu	8*2+8*0,4	8	20	18
3	korterelamu	8*2+8*0,4	8	20	19
4	korterelamu	8*2+8*0,4	8	20	19
5	korterelamu	8*2+8*0,4	8	20	19
6	korterelamu	8*2+8*0,4	12	29	28
7	-			-	8
8	-			-	-
9	lasteaed/algkool	1/200	-	8250/200=42	32
10	-			-	-
11	-			-	13
KOKKU			52	171	174

Korterelamu kruntide külaliste parkimiskohad paiknevad pos nr 7 transpordimaa krundil.

Pos nr 9 normatiivist puuduolevad parkimiskohad paiknevad pos nr 11 transpordimaa krundil.

Pos nr 7 tänavamaa laiuks on 15 meetrit. Parkimiskohtasid on kokku kavandatud 174.

Jalgrataste parkimismnormi arvutus

pos. nr.	Objekt	rattaparkimis-normatiiv	korterite arv / õpilaste arv	normatiivne rattaparkimiskohtade arv	planeeritud rattaparkimiskohti
1	Elamu	2 kohta /korter	8	16	16
2	Elamu	2 kohta /korter	8	16	16
3	Elamu	2 kohta /korter	8	16	16
4	Elamu	2 kohta /korter	8	16	16
5	Elamu	2 kohta /korter	8	16	16
6	Elamu	2 kohta /korter	12	24	24
9	lasteaed/algkool	1/5 töötaja; 1/5 õpilane	50 550	120	120
KOKKU				224	224

Pos nr 9 jalgrataste parkimiskohtade paiknemine (õueala, varjualuses, hoones) täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Tagatud peab olema vähemalt normatiivsed parkimiskohad.

Korterelamu jalgrataste parkimiskohtade paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud positsioonide nr 1-6 elumumaa krundi välisruumi lahendus koostatakse ehitusprojekti staadiumis hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Parkimiskohad liigendada haljastusega vältimaks soojasaarte teket. Kruntide piiridele visuaalse eraldatuse tagamiseks istutada soovitatavalt looduslikke puu- ja põõsaliike. Piirkonna elurikkuse suurendamiseks luua võimalused lisaks niidetavatele murualadele ka vähest niitmist vajavavad niidutaimede kasvualad. Puu- ja põõsaliikide valikul valida õitsvaid ja söödavate viljadega liike ja sorte. Elamukrundi aeda istutada võimalusel viljapuid ja -põõsaid, kavandada maitsetaime- ja köögiviljapeenraid. Välisruumi kavandamisel, kui on võimalik ja see on lahendust toetav, säilitada olemasolevaid viljapuid- ja põõsaid.

Uue korterelamu planeerimisel tuleb jätta piisav haljastatud puhverala olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu või muu kahe korteriga väikeelamu vahele, mis tagab üksikelamule, kaksikelamule või muule kahe korteriga elamule vajaliku privaatsuse. Tootmismaa ja ühiskondlike ehitiste maa vahele tuleb kavandada haljastatud puhverala.

Enne projekteerimise alustamist koostada kinnistutele puittaimestiku dendroloogiline hinnang, milles nimetatud väärtuslikumad puud võtta arvesse projekteerimisel ja need maksimaalselt säilitada. Positsioon nr 6 krundil säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja harilikud tammed.

Tagada tingimused nahkhiirte elukeskkonna säilimiseks. Oluline on üldkasutatava maa krundil ja sellega piirneval alal kõrghaljastuse säilimine. Positsioon nr 10 krundil paikneva Harku linnuse säilmete võsast puhastamine ja säilmete konserveerimisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Harku valla jäätmehoolduskirjadele. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult, konteinerid tuleb paigaldada lihtsasti ligipääsetavasse asukohta sõidutee kõrval kõvakattelisele alusele.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub tööprojekti koostamisel.

Tehnoseadmed (sh ventilatsiooniseadmed) on lubatud paigaldada hoone katusele. Tehnoseadmete värvitoon peab ühtima katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad. Lisaks peavad tehnoseadmed olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga.

5.1 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 06.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 472123.

Planeeritud alale on kavandatud alajaama ehitamine pos nr 10 krundile. Alajaamale on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga, sisselõikega olemasolevasse keskpinge kaablisse 14410 Aia tänav kinnistul. Planeeritud pos 9 hoonestuse elektriga teenindamine on kavandatud 0,4 kV maakaabelliiniga uuest alajaamast, teiste planeeritud kruntide hoonestuse teenindamiseks on kavandatud 0,4 kV ringtoitega

maakaabelliinid olemasolevast Harku-1:(Tabasalu) alajaamast. Planeeritud on jaotus- ja liitumiskilbid kruntidel. Vajaduse korral on lubatud päikesepaneelide paigaldamine ainult hoone katusele.

Ehitusprojektis lahendada iga korterelamu ja ühiskondlike ehitiste krundile elektriautode laadimistaristu autode parkimiskohtade alale. Laadimispunktide arvu täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

5.2 Tänavavalgustus

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitatavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid põõsaid.
- Puuvõrasid ja põõsaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsuseperioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi tänavavalgustuse projektiga, mille koostamise aluseks on Harku vallavalitsuselt taotletud tehnilised tingimused.

5.3 Veevarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud Strantum OÜ 08.05.2024 tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Olemasolevad De160 mm veetorustik paikneb Pikk tänaval (Pikk ja Aia tn ristmik) ning De110 mm torustik Metsa tänaval (Klubi tn 5 kohal).

Triangulum OÜ tööga nr 155/24 „Harku aleviku Metsa tee, Klubi tn, Pikk tn, Aia tn ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rekonstrueerimistöde projekteerimistööd“, mis on saanud 31.07.2024 ehitusluba nr 2412271/05348, on lahendatud Metsa, Klubi, Pikk ja Aia tänav veevarustus.

Lisaks sellele VP Projekt OÜ töös nr 202324 „Pikk tn 19 ja 19a kinnistute DP järgsed teed ja tehnovõrgud“, mis on koostatud 11.10.2023, on projekteeritud veevarustus piki Pikk tänavat. Eespool nimetatud projekt ei ole käesolevaks ajaks ehitusluba saanud.

Planeeringualal on seni puudunud ühendus ühisveevarustusega.

Hoone sisevõrku suunatav majandus-joogivesi peab kvaliteedilt vastama joogiveele esitatavatele nõuetele. Need on määratud 24.09.2019 sotsiaalministri määrusega nr. 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“.

Piirkonnas tagab Strantum OÜ normaalolukorras vabarõhu 1,0 bar.

Veevarustuse lahendamisel on lähtutud Strantum OÜ poolt väljastatud tehnilistes tingimustest. Ühisveevarustuse planeerimisel on arvestatud varem koostatud töödega (Triangulum OÜ töö nr 155/24 ja VP Projekt OÜ töö nr 202324).

Piki Pikk tänavat on varem VP Projekt OÜ tööga nr 202324 projekteeritud De110 mm veetoru koos Pikk tn koos Pikk tn 2 ja Pikk tn 2a liitumispunktide ja tuletõrjehüdrandiga. Veetoru asukoha planeerimisel ei ole arvestatud tee servas paikneva olemasoleva sidekanalisatsiooniga, seega varem projekteeritud toru antud lõigus (ehk Pikk tänav) on nihutatud kaablist eemale tee peale.

Piki Metsa teed on varem projekteeritud ja käesolevaks ajaks ehitusluba väljastatud Triangulum OÜ tööga nr 155/24 De110 mm veetoru.

Planeeringuala veevarustus tuleb ringistata Pikk ja Metsa tee vahel. Planeeritud veetoru läbimõõt on De110 mm. Planeeritava toru pikkus on ca 325 m.

Peaveetorust on projekteeritud väljavõtted ja liitumispunktid kõikidele kinnistutele. Liitumispunktiks on toru läbimõõdule vastav maakraan spindlipikenduse ja kapega. Kape kandevõime on 40 t. Spindlipikendustele näha kape alla ette kaitsetoru, mis ulatub min 40 cm allapoole ja spindli ots võib tööde järgselt jääda mitte sügavamale kui 30 cm maapinnast (kaitsetoruna kasutada nt De160 PVC toru).

Täpne torude paiknemine, läbimõõt, vajalikud sõlmed ja armatuurid täpsustatakse järgmistes projekti staadiumites.

Veetorustik näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 2,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga „VESI“. Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

Planeeringu arvutuslikud vooluhulgad on EVS 921:2022 kohaselt järgmised:

Planeeringu alale on plaanis rajada 6 kortermaja, kokku 52 korterit. Eeldatav elanikke arv on 156 inimest. Lisaks tuleb üks lastead / kool ning 3 liitumispunkti olemasolevatele kinnistutele.

Tabel 1. Planeeringu ala veetarbimine

Pos jooni sel	Nimetus	tk	Ini- meste arv	1 inimese vee- tarve, l/d	Tarbi- mine kokku, m³/d	Q max d, m³/päevas	Q max h, m³/tunnis	Q kuu, m³/kuus
1	Kortermaja	8	24	100	2,4	2,76	1,44	72
2	Kortermaja	8	24	100	2,4	2,76	1,44	72
3	Kortermaja	8	24	100	2,4	2,76	1,44	72
4	Kortermaja	8	24	100	2,4	2,76	1,44	72
5	Kortermaja	8	24	100	2,4	2,76	1,44	72
6	Kortermaja	12	36	100	3,6	4,14	2,15	108
9	Kool / lasteaed	1	500	20	10	11,50	5,98	300
	Pikk tn 2	1	3	100	0,3	0,35	0,18	9
	Pikk tn 2a	1	3	100	0,3	0,35	0,18	9
	Pikk tn 4	1	3	100	0,3	0,35	0,18	9
	KOKKU	56	665		26,5	30,48	15,85	795

5.4 Tuletõrje veevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on:

- Tuleohutuse seadus, vastu võetud 05.05.2010;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeveevarustus;
- Siseministri 18.02.2021 määrusel nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Siseministri 16.02.2021 määrus nr 8 „Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded“;

Detailplaneeringu alale on lubatud ehitada kuus kuni 2-korruselist korterelamut (maksimaalne kõrgus 9 m). Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I ja III kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m², vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks on 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h. Antud tulekustutusvesi tagatakse olemasolevate ja uute planeeritud hüdrantidega.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Pikk tänaval. Hüdrandid on projekteeritud ehitusloa saanud Triangulum OÜ tööga nr 155/24.

Detailplaneeringuga on ettenähtud rajada vähemalt üks maapealne tuletõrjehüdrant.

Lisaks on lubatud ehitada üks kuni 3-korruseline lasteaed/kood (maksimaalne kõrgus 15 m). Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigitub krundile planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi hooneks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP1.

Pikk tn 17 kinnistu nõutud väline tulekustutusvesi 20 l/s 3h jooksul. 10 l/s on tagatud võrgust ja ülejäänud 10 l/s tagatakse kinnistule paigaldatava tuletõrjeveemahutiga mahuga 108 m³. Täpne mahuti asukoht ja maht selgitatakse kinnistu arendamisel järgmises projekti staadiumis.

Maapealne tuletõrjehüdrant peab paiknema max 2,5 m kaugusel tee servast. Hüdrandi automaattühjendusklaap tuleb ühendada drenaažitoruga, millega tagatakse püsttoru tühjenemine peale siibri sulgemist. Hüdrandi drenaažitoru ümbritseda dreniiva killustikupadjaga, mille paksus drenaažitoru alla jääb minimaalselt 200 mm. Killustikupadja alla paigaldada filterkangas.

Tuletõrjehüdrandi märgistus peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ §8 toodud tingimustele

Tehnovõrkude joonisel on toodud olemasolevate hüdrantide asukohad ja nende tegevusraadiused. Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Ka tuletõrjeveevarutuse lõplik ehituslik lahendus valitakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.5 Reoveekanaliseerimine

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud Strantum OÜ 08.05.2024 tehnilised tingimused. Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Olemasolevad DN300 isevooline kanalisatsioon paikneb Pikk tänaval (Pikk ja Aia tn ristmiku lähedal).

Triangulum OÜ tööga nr 155/24 „Harku aleviku Metsa tee, Klubi tn, Pikk tn, Aia tn ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rekonstrueerimistööde projekteerimistööd“, mis on saanud 31.07.2024 ehitusluba nr 2412271/05348, on lahendatud Metsa, Klubi, Pikk ja Aia tänava kanalisatsioon.

Lisaks sellele VP Projekt OÜ töös nr 202324 „Pikk tn 19 ja 19a kinnistute DP järgsed teed ja tehnovõrgud“, mis on koostatud 11.10.2023, on projekteeritud kanalisatsioon piki Pikk tänavat. Eespool nimetatud projekt ei ole käesolevaks ajaks ehitusluba saanud.

Planeeringualal on seni puudunud ühendus ühiskanalisatsiooniga.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett.

Kanaliseerimise paisutuskõrguseks on maapinna kõrgusarv kanalisatsiooni liitumiskaevu juures +10cm.

Isevoolsete kanalisatsioonitorustike kalde määramisel on arvestatud EVS 848:2021 esitatud nõuetega: kanalisatsioonitorustikus peab olema tagatud isepuhastus, s.o. voolukiirus peab olema vähemalt kord ööpäevas $\geq 0,7$ m/s.

Kanaliseerimise lahendamisel on lähtutud Strantum OÜ poolt väljastatud tehnilistes tingimustest. Ühiskanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud varem koostatud töödega (Triangulum OÜ töö nr 155/24 ja VP Projekt OÜ töö nr 202324).

Piki Pikk tänavat on varem VP Projekt OÜ tööga nr 202324 projekteeritud De160 mm kanalisatsioon koos Pikk tn koos Pikk tn 2 ja Pikk tn 2a liitumispunktidega. Kanalisatsiooni toru asukoha planeerimisel ei ole arvestatud tee servas paikneva olemasoleva sidekanalisatsiooniga, seega varem projekteeritud toru antud lõigus (ehk Pikk tänav) on nihutatud kaablist eemale tee peale. Vastavalt varem koostatud projektile, kanalisatsioon voolas endise valgla territooriumi, kuid antud töös on näidatud lahendus, kus kanalisatsioon on suunatud isevoolselt Aia tn poole.

Planeeritava toru pikkus on ca 285 m. Torustiku läbimõõt on De160 mm.

Kõikidele kinnistutele on ette nähtud nõuetele vastav liitumispunkt. Liitumispunkt tuleb paigaldada kuni 1,0 m kaugusele kinnistu piirist. Liitumispunktiks on plastkaev.

Kuna Pikk tn 17 kinnistu maapind ei võimalda kinnistut isevoolselt Pikk tänavale kanaliseerida, siis Pikk tn 17 kinnistu liitumispunkt on planeeritud Aia tn poolt.

Kanaliseerimisvõime minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest. Kui ei õnnestu ala isevoolselt kanalisatsiooniga ühendada, siis tuleb kaaluda ülepumpamise variant.

Planeeringuga arvutuslikud vooluhulgad on EVS 848:2021 kohaselt järgmised:

$$q \text{ (ilma Pikk tn 17 kinnistuta)} = 2,86 \text{ l/s}$$

$$Q_d \text{ (ilma Pikk tn 17 kinnistuta)} = 16,5 \text{ m}^3/\text{d}$$

5.6 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž

Teeprojekti koostamisel lahendatakse sademevee- ja drenaaži lahendus. Lubatud ei ole vete suunamine naaberkinnistutele.

Piki Pikk tänavat kulgeb olemasolev kraav, mis truubiga suundub Pikk tn 17 kinnistule, kraav on ette nähtud likvideerida.

Planeeringualal puuduvad sademeveesüsteemid.

VP Projekt OÜ töös nr 202324 „Pikk tn 19 ja 19a kinnistute DP järgsed teed ja tehnovõrgud“, mis on koostatud 11.10.2023, on projekteeritud drenaaž piki Pikk tänavat. Eespool nimetatud projekt ei ole käesolevaks ajaks ehitusluba saanud.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisvõimega on keelatud. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett.

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole majanduslikult mõistlik. Detailplaneeringu alale planeeritud hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele.

Soovitav võtta kasutusele säästlikud looduslähedased sademeveesüsteemid.

Tabel 2: Arvutuslik sademevee vooluhulk

Pinnakate	Koefitsent	Pindala m2	Kyi*Ai	Vooluhulk, l/s	Vooluhulk kinnistu kohta, l/s
Kinnistu 1					10,82
katus	1,00	496,00	496,00	7,07	
parkla	0,80	220,00	220,00	2,51	
murukivi parkla	0,40	218,00	87,20	1,24	
Kinnistu 2					12,59
katus	1,00	496,00	496,00	7,07	
parkla	0,80	255,00	204,00	2,91	
murukivi parkla	0,80	229,00	183,20	2,61	
Kinnistu 3					10,80
katus	1,00	496,00	496,00	7,07	
parkla	0,80	213,00	170,40	2,43	
murukivi parkla	0,40	228,00	91,20	1,3	
Kinnistu 4					10,80
katus	1,00	496,00	496,00	7,07	
parkla	0,80	212,00	169,60	2,42	
murukivi parkla	0,40	231,00	92,40	1,32	
Kinnistu 5					11,32
katus	1,00	496,00	496,00	7,07	
parkla	0,80	265,00	212,00	3,02	
murukivi parkla	0,40	216,00	86,40	1,23	
Kinnistu 6					16,67
katus	1,00	705,00	705,00	10,05	
parkla	0,80	440,00	352,00	5,02	
murukivi parkla	0,40	281,00	112,40	1,60	
Kinnistu 7					79,11
katus	1,00	5092,00	5092,00	72,58	
parkla	0,80	378,00	302,40	4,31	
murukivi parkla	0,40	389,00	155,60	2,22	
ky=S(kji*Ai)/100	0,89	12052,00	0,89	152,11	

Looduslähedased süsteemid on sademevee ärajuhtimisel looduslike ökosüsteeme jälgendavad rajatised, mis võimaldavad sademevee tõhusat ja keskkonnasõbralikku käitlemist. Säästlike lahenduste peamine eesmärk on vähendada sademevee äravoolu kogust ja voolukiirust, hajutades, immutades ning kasutades sademevett selle tekkekohas nii palju kui võimalik. Selleks

rajatakse sademevee kogumissüsteeme, rohekatused ja -seinu, immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid jne.

Eelised, mida looduslähedane sademeveesüsteem võimaldab saavutada, jagunevad nelja kategooriasse: äravoolava vee koguse reguleerimine, vee kvaliteedi parandamine, meeldiva elukeskkonna loomine ja elurikkuse toetamine.

Vastavalt geoloogilisele uuringule, alal ca 0,2 ... 0,6 m sügavusel paiknev lubjakivi. Pinnas ei võimalda immutamist, kuid sademevesi saab liikuda mööda lubjakivi pinda majadest eemale.

Tee alla on projekteeritud võrkude ehitamisel (nt. vee - ja kanalisatsioonitorustikud, kaugküttetrass jne) vahetatakse pinnas ehk kaevik täidetakse sobiliku mineraalse pinnasega. Seega trasside kaevik võib muutuda samuti liigveekollektoriks ning aitab juhtida üleliigsed sademevett alast eemale.

Iga kinnistu peab järgmises projekti staadiumites lahendama sademevee lahenduse. Eelistatuks variandiks on immutamine. Immutusmahutid/väljakud hoiavad ära üleujutused ja vabastavad kogutud vee järk-järgult pinnasesse, tagades hüdraulilise stabiilsuse ja aidates kaasa põhjavee säilimisele.

Ühe kinnistu kohta on planeeritud ca 13 m³ sademevee mahuti immutuskastidest. Kinnistul nr 7 ehk kool/lasteaed sademevett tekib rohkem, seega vajaliku mahuti maht on suurem. Eeldatava maht on ca 96 m³.

Kastmisvee kogumiseks on võimalik paigaldada krundile vihmavee kogumise süsteemi, näiteks vihmaveetünn või -mahuti.

Kastmisveena ei tohi kasutada ühisveevärgi vett.

Soovituslikud miinimumkaugused immutusplakkide ning hoonete ja muude objektide vahel:

- 2,0 m isoleeritud vundamendiga hoonest,
- 5,0 m isoleerimata vundamendiga hoonest,
- Immutusplakkide ja hoone vaheline kaugus peab olema vähemalt võrdne hoone vundamendi 1,5-kordse sügavusega,
- 3,0 m puudest,
- 2,0 m krundi piirist,
- 1,5 m vee- või gaasivarustuse torudest,
- 0,8 m elektrikaablitest,
- 0,5 m sidekaablitest,
- 0,5 – 1,0 m põhjavee tasemest (soovituslik).

Tööprojekti koostamisel arvestada sademevee osas nn Vangla arenduse perspektiivsete sademeveesüsteemidega. Kaaluda võimalust nende rajatavatesse kraavidesse ülevoolu juhtimist. Eriti tuleks arvestada sellega pos nr 9 krundi suurema veehulgaga.

5.7 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 22.05.2024 tehnilistele tingimustele nr 38881810.

Planeeringulahendus näeb ette kruntidele liitumispunktid sidevarustuse tagamiseks olemasolevast 11454 sidekaevust. Planeeritud on liitumispunktid kruntidele.

5.8 Soojusvarustus

Kaugküte

Planeeritud ala soojusvarustuse lahendus on koostatud vastavalt SW Energia tehnilistele tingimustele.

Planeeritud kaugküttetorustiku liitumine toimub olemasolevast soojustrassi DN125 magistraalist Pikal tänaval.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatava hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, arvestama piirkonna ruumiliste kvaliteetidega ja seda parandama.

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- arvestada piirkonna hoonestuslaadiga;
- välisviimistlusmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale. Soovitavalt kombineerida krohvitud pindasid puiduga. Materjalidest ei tohi kasutada odavaimelisi materjale, vältida tuleb ekstravagantseid tehisklikke toone;
- abihoonete välisviimistluse peab sobituma peahoonega ja looma ühtse arhitektuurse lahenduse;
- katuse tüüp: lamekatus- või kaldkatus. Katusekalle 0-10°;
- piirete püstitamine on lubatud ainult pos nr 9 krundil. Piirete lubatud kõrgus kuni 1,5 meetrit. Plankaedade püstitamine on keelatud. Piirdeaia püstitamiseks sobilikud materjalid oleks näiteks puit või kombineeritud haljaspiirdega. Puitaied on turvaline ja naturaalse välimusega, mis sobib hästi looduskeskkonda;
- piirdeaedade rajamine ei ole lubatud korterelamu krunditele;
- nahkhiire-sõbralikud hoonestuse lahendused (alale tuleks luua võimalusi nii talvitumiseks kui ka suvisteks varjepaikadeks).

Hoone arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada eelnevalt valla arhitektiga.

Lasteaed-alkkool hoone ja väliruumi parima lahenduse leidmiseks on soovitatav viia läbi arhitektuurivõistlus. Lasteaed-alkkool tuleb projekteerida võimalikult pikaajaliseks. See tähendab muuhulgas, et hoone peab võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus (nt vajadusel muuta noortekeskusteks, hooldekoduks vms).

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Koostada dendroloogiline uuring;
- Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused;
- Haljastuse rajamisel valida piirkonna looduslikku eripära arvestavalt sobivad liigid;
- Trasside kaitsevööndisse on ehitamine lubatud üksnes kaitsevööndit arvestades või trasside ümbertöstmisel.
- Elektrilevi OÜ tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Strantum OÜ tingimus: detailplaneeringu realiseerimisel tuleb koostada ja kooskõlastada OÜ Strantumiga kinnistustisest VK välisvõrkude projekt vähemalt põhiprojekti detailsuses

- hiljemalt koos ehitusõiguse taotlemisega. Kinnistusesed VK välisvõrgud peavad olema valmis ehitatud ja OÜ Strantum poolt vastu võetud hiljemalt kasutusloa taotluse esitamisel;
- Projekti staadiumis tuleb kaasata nahkhiirte eksperte, kes aitavad lahendused välja töötada.
 - Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §7 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/juhendist>
 - Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

6.3 Muinsuskaitse nõuded Harku linnuse säilmetega seotud tegevustele

- Harku linnuse mälestise ümber kehtib 50 m ulatuses kaitsevöönd;
- Pos 10 juures roheala planeerides arvestada, et puhke- ja virgestusalana kasutusele võtmiseks tuleks ala korrastada ning varemete ala võimalikult turvaliseks muuta – nt märgistada ohtlikud kohad või koostöös Muinsuskaitseameti ja keskaegsete müüride spetsialistidega säilinud müürid konserveerida ja ohutuks muuta;
- Detailplaneeringu juures arvestada, et enne ehitus- või kaevetöid kogu Pos nr 10 alal ning Lisas 1 sinisega tähistatud alal (leitav Muinsuskaitseameti kirjast 20.07.2022 nr 5.1-17.5/966-1) tuleb läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurikiht säilinud. Eeluuringu ala on kantud joonisele nr 4 „Põhijoonis“. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust ning seda, kuhu oleks mõistlik rajatavad hooned planeerida, et kahju mälestisele oleks minimaalne;
- Kaevetööl aladel, kus eeluuringu tulemustel leidub või võib leida arheoloogiline kultuurikiht, tuleb tagada arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised väljakaevamised);
- Pinnasetööl tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel väljaspool linnuse ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

7. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisele. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.
- Projekteerimisel võtta arvesse Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ EVS 812-6:2012+A1:2013 _Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus või vastab samalaadsele nõudele.
- Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt. Projekteeritava hoone tuleohutuse osas lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nt 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja Standardisari EVS 812 või uuem.

Päätetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav.

Tuletõrjeveevarustuse lahendus tagatakse olemasoleva tuletõrjevee hüdrandilt Aia tänavalt Pikk tn 9 kinnistu vahetus läheduses.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Abihoonete püstitamist krundi piirile ei kavandata, naaberkinnistute ja planeeritud krundi hoonestusalade vaheline kaugus on $\geq 8,0$ m.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Kavandatud ehitusõigusega krundid tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehituse kui ka hoonete kasutamise käigus tuleb vältida jäätmeteket ja kõik tekkivad jäätmed koguda liigiti, et neid oleks võimalik uuesti ringlusesse suunata. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonitõrje kohapealt on oluline korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti, korralik ventilatsioonisüsteem jne.

Pikk tn 6 (19801:001:3897) läänepoolses osas on Keskkonnaagentuuri Eesti looduse infosüsteemi andmetel registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi suurkõrv (Plecotus auritus; KLO9105264) esinemine. Kaitsealuse loomaliigi isendi tahtlik surmamine on keelatud. Samuti on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal.

Haljastuse rajamisel järgida, et valitaks keskkonda sobivad puud ja/või põõsad.

9. Kuritegevuse ennetamine

Hoone paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu teede valgustatus võimaldab toetada efektiivselt naabrivalve piirkonda. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Lasteaed-alkkooli krunti on lubatud piirata piirdeaiaaga.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

10. Servituutide vajadus

Kehtivad servituudid:

- Pikk tn 6 asuvate elektrimaakaabelliinidega seotud servituudid (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
- Pikk tn 6 asuva sidekaabliga seotud servituut (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
- Pikal tänaval asuva sidekaabliga seotud servituut (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
- Pikal tänaval asuva elektrimaakaabelliiniga seotud servituut (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
- Pikal tänaval asuva maa-aluse vee ja kanali survetorustikuga seotud servituut (2m torustiku keskteljest mõlemale poole);
- Aia tänaval asuva maa-aluse vee ja kanali survetorustikuga seotud servituut (2m torustiku keskteljest mõlemale poole);
- Aia tänaval asuvate elektrimaakaabelliinidega seotud servituudid (1m kaabli keskteljest mõlemale poole).

Planeeritud servituudid:

- Plan pos nr 11 ning pos nr 7 ja 8 seatav servituut vee- ja kanalitorustikele (2m torustike keskteljest mõlemale poole).
- Plan pos nr 10 seatav servituut elektri kõrgepingekaablile (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
- Kõigile planeeritud elamumaa ühisele krundi piirile ja ühiskondlike ehitiste maa krundi piirile planeeritava elektri liitumiskilbiga seatav servituut (1m kilbi ümber).

Klubi, Pikk, Aia tänavatele ja Metsa teele on määratud tänavakaitsevööndi ulatus kuni 10 m äärmise sõiduraja servast, planeeritava pos nr 7 ja 8 sõiduteele on määratud tänavakaitsevööndi ulatus kuni 7 m äärmise sõiduraja servast.

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

- pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub maaüksuste jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- vajalike servituutide seadmine;
- planeeritud pos nr 7 (3641 m²) transpordimaa krunt ja pos nr 10 (2656 m²) üldkasutatava maa krunt võõrandatakse tasuta Harku vallale;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
- peale eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringus kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist 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.

11.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

- **Elanikkonna kasv ja mitmekesistumine:** Korterelamud loovad võimaluse uute elanike lisandumiseks, mis rikastab kogukonda. See toob kaasa rohkem sotsiaalseid sidemeid ja uusi suhtlusvõimalusi elanike vahel;
- **Haridus- ja lastehoiuvõimaluste paranemine:** Lasteaed ja algkool annab piirkonnale haridusasutuse, mis toetab laste arengut ja haridust. See vähendab vajadust kaugemal asuvate koolide ja lasteaedade kasutamiseks;
- **Kogukonnatunne:** Detailplaneeringus on kavandatud ka ühiskasutatav roheala ja mänguväljakuid korterelamu kruntidel, mis soodustavad kohtumis- ja tegevuspaiku, kus pered saavad vaba aega veeta, tugevdades sellega kogukonnatunnet;
- Planeeringu elluviimisega on tagatud **turvaline keskkond ja tänavaruum;**

Mõju majanduslikule keskkonnale

- **Eluasemeturule mõju:** Uued korterelamud laiendavad kohaliku elamispinna pakkumist, mis võib aidata piirkonna eluasemeturu nõudlusele vastata ja hinnakasvu kontrollida. Samas võib see tõsta ka piirkonna atraktiivsust ja kinnisvaraväärtust;
- **Töökohtade loomine ja kohalikud teenused:** Ehitusperioodil luuakse ajutisi töökohti ehitus- ja arendusvaldkonnas. Pikaajalised töökohad tekivad eelkõige kooli ja lasteaia rajamisel (pedagoogid, personal), mis omakorda rikastab kohaliku tööturгу;
- **Kohaliku majanduse elavnemine:** Uued elanikud suurendavad piirkonna kaupade ja teenuste tarbimist, mis toob kasu kohalikele ettevõtetele ning võib soodustada uute poodide, kohvikute või muude teenuste rajamist piirkonnas;

Mõju kultuurilisele keskkonnale

- **Kogukondliku identiteedi tugevdamine:** Haridusasutus (lasteaed-alkkool) võib kujuneda piirkonna kultuurilise identiteedi keskpunktiks, aidates kogukonda integreerida ja pakkuda ruumi traditsioonide hoidmiseks ning kultuuriürituste korraldamiseks;
- **Kultuurilise mitmekesisuse suurendamine:** Elanike arvu kasv ja uued pered võivad tuua piirkonda kultuurilist mitmekesisust;
- **Avaliku ruumi ja väärtuslike maastikuelementide säilitamine:** lahendus võimaldab kavandada turvalise tänavaruumi. Planeeringus on seatud nõuded nahkhiirte toitumisalade säilimisele. looduslike elementide ja nahkhiirte elupaiga säilitamine, mis aitab kaasa piirkonna ajaloolise ja loodusliku ilme säilimisele;
- **Harku linnuse** varemed säilivad, võimalik on nende konserveerimine ja võsast puhastamine koostöös Muinsuskaisteametiga. Kaitsealuse linnuse krundile on ette nähtud moodustada eraldi avalik kasutusega üldkasutatava maa krunt. Ala looduslik ilmse säilib.

Mõju looduskeskkonnale

- Korterelamute ja haridusasutuse rajamine endisaegsele aiandusala territooriumile ei vähenda oluliselt rohealade pindala, kuna tegemist on suures osas haritava maaga. Planeeritud ala elamumaa krundid on haljastatavad, võimaldades taastada looduse tasakaalu. Lasteaed-alkkooli krundile luuakse läbimõeldud väliruumi lahendus, kus on nii mänguväljakud kui madal- ja kõrghaljastus;
- Planeeringulahendus näeb ette sademevee lokaalse kogumise ja alal immutamise.
- **Liikluskoormuse suurenemine ja õhukvaliteet:** Elanike ja kooli-lasteaia tõttu võib suureneda piirkonnas liikluskoormus, mis võib kaasa tuua nii õhusaaste kui ka müra taseme tõusu. Kavandatud tänavamaad on eraldatud sõidukite- ja jalakäijate/jalgratturite liiklusega ja turvalised. Lasteaed- alkool teenindab piirkonna elanike ja eeldatavasti ei kasutata isiklike sõidukeid, vaid valitakse meeldivad jalutuskäigud lasteaeda ja alkooli. Elamumaa krundile on kavandatud optimaalne parkimiskohtade arv ning avalikule tänavale on võimalik parkida nii korteri külalistel kui lasteaia-alkooli lastevanematel kui laps tuuakse isikliku sõidukiga;
- Lahendus soodustab jalgsi ja jalgratastega liikumist.

Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke mõjusid kultuurilisele, majanduslikule, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale. Lühiajalised negatiivsed mõjud on ehitusperioodil, pikemaajalised mõjud puuduvad.

Planeeringu elluviimisel ei avalda kavandatav tegevus olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

III LISAD

1. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38881810
2. Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused 08.05.2024.a
3. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 472123
4. SW energia tehnilised tingimused

IV JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Ruumilise keskkonna analüüs
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

V KOOSKÖLASTUSED. KOOSTÖÖ

Jrk. nr	Isik või asutus, kellega on tehtud koostööd või kes on kaasatud dp menetlusse	Arvamuse või kooskõlastuse kuupäev	Arvamuse või kooskõlastuse täielik ära kiri	Arvamuse või kooskõlastuse asukoht	Planeerija märkused arvamuse või kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Telia Eesti AS Dmitri Kirsanov	19.06.2024 Nr 38964507	Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §7 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2025) „Ehitise kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale -maaomanikule/ juhendist Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Kooskõlastus kehtib kuni 18.06.2025	Lisa 5.1	Tingimus seatud p.6.2
2	SW Energia Juri Frorip	20.06.2024		Lisa 5.2	
3	Elektrilevi OÜ Maie Erik	26.06.2024 Nr 8152567534	Kooskõlastatud tingimused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Lisa 5.3	Tingimus seatud p.6.2
4	Strantum OÜ Toomas Tutt	04.10.2024	OÜ Strantum kooskõlastab esitatud Detailplaneeringu Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni osa järgmiste märkustega: 1.detailplaneeringu realiseerimisel tuleb koostada ja kooskõlastada OÜ Stratumiga kinnistustisest VK välisvõrkude projekt vähemalt põhiprojekti detailsuses hiljemalt koos ehitusõiguse taotlemisega. Kinnistustisesed VK välisvõrgud	Lisa 5.4	Tingimus seatud p.6.2

			peavad olema valmis ehitatud ja OÜ Stratumi poolt vastu võetud hiljemalt kasutusloa taotluse esitamisel. Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendustasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus. DP kooskõlastamise hetkel kohalduvad DP piirkonnale vähemalt järgmised arendustasud: 1.Harku aleviku veetöötuse arendamise tasu. 2.Harku aleviku ÜVK rekonstrueerimise ja laiendamise arendustasu. Kooskõlastus kehtib üks aasta või kuni DP lahenduses kavandatud ÜVK ja sademeveelahenduse muutmiseni. Detailplaneeringu kaugkütte osa kooskõlastab piirkonna kaugkütte võrguettevõtja OÜ SW Energia.		
5.	Keskkonna- amet			Lisa 5.5	
6.	Muinsus- kaitseamet			Lisa 5.6	
7.	Päästeamet			Lisa 5.7	
8.	Maaomanik	21.01.2025	Detailplaneeringu materjalid on heaks kiidetud ja allkirjastatud	Lisa 5.8	