

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesi-salduse piirväärtused “
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standardisari EVS 812, sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevalalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslike maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“
- Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032“
- Harku vallavolikogu 29.03.2018 määrus nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas“
- Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“
- Harku Vallavolikogu 27.11.2014 määrus nr 23 „Harku valla heakorra eeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- Detailplaneeringu eskiisi koostamiseks tehtud uuringud:
Paldiski mnt 158, Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla topo-geodeetiline uuring (Geodeesia24 OÜ töö nr 8578-23; 15.12.2023).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletav ala paikneb Harku vallas Harkujärve külas Harku järvest edelasuunas, 8 Tallinn – Paldiski tee ja 1980062 Karjääri tee ning 11182 Järvekalda tee vahelisel alal.

Lähimad tõmbekeskused, Harkujärve küla keskus paikneb linnulennul ca 900m kaugusel loodesuunas, Tallinna kesklinn ca 9km kirdesuunas, Harku valla keskus Tabasalu alevik paikneb ca 4km loodesuunas.

8 Tallinn - Paldiski tee tagab kiire ühenduse 11 Tallinna ringteega, mis omakorda võimaldab kiiret pääsu teistele põhi-
maanteedele.

Lähimad autobussipeatused paiknevad Tallinna linna Kortermaa tänava ääres.

Planeeringuala paikneb olemasolevas elamu- ja äripiirkonnas.

Paldiski mnt 158 ja Paldiski mnt 156 katastriüksuste lähipiirkonnas paiknevad järgmiste kehtivate detailplaneeringutega
alad:

- Harku Vallavolikogu 01.09.2005 otsusega nr 88 kehtestatud „Harkujärve külas Argo 9 maaüksuse de-
tailplaneering“ (muudetud Harku Vallavalitsuse 11.07.2023 korralduse nr 427 Detailplaneeringut täpsus-
tavad projekteerimistingimused kinnistute sihtotstarvete osakaalu täpsustamiseks aadressidel Harkujär-
ve küla Roo tee 2, Roo tee 4, Roo tee 6, Roo tee 8 ja Roo tee 10 (täpsemalt suurendatakse elumumaa
sihtotstarbe osakaalu 50%-lt 95%-ni ja vähendatakse ärimaa sihtotstarvet 50%-lt 5%-ni);
- Harku Vallavolikogu 17.12.2009 otsusega nr 116 kehtestatud „Järvekaldal tee 1, Roo 1, Roo 3, Roo 5,
Roo 7, Roo 9 ja Argo 8 maaüksuste ning lähiala detailplaneering“, milles kavandati 4 ärimaa sihtotstar-
bega krundi, igale krundile 1 hoone (kõrgus kuni 12m, kuni 2 korrust) püstitamise ehitusõigus.

Lähipiirkonnas paiknevale Paldiski mnt 162 katastriüksusele on selle kinnistu omanik taotlenud detailplaneeringu alga-
tamist.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vastavus Harku valla üldplaneeringule.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** kohaselt paiknevad Paldiski
mnt 158 ja Paldiski mnt 156 katastriüksused detailplaneeringu kohustusega ärimaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Planeerimiseseaduse § 124. *Detailplaneering ja selle koostamise korraldaja* p (2) kohaselt on detailplaneeringu eesmärk
eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaasta-
te ehitustegevuse alus.

Harkujärve külas paikneva Paldiski mnt 158 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise täpsem eesmärk on välja selgi-
tada võimalused olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmiseks 100% ärimaa sihtotstarbeks või 70%
ärimaa ja 30% tootmismaa liitsihtotstarbeks ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks.
Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks hoonestava Paldiski mnt 158 katastriüksuse tehnovõrkudega varus-
tamise ja liikluskorralduse kavandamine ja keskkonnatingimuste määramine, mistõttu on detailplaneeringusse kaasatud
riigi omandis olev Paldiski mnt 156 katastriüksus. Planeeritava ala suurus on ca 2,6 ha.

Käesolev detailplaneeringu eskiis ei sisalda Harku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletav ala paikneb Harku vallas Harkujärve külas, arendamisjärgus oleva ela-
mute grupi lõunanaabruses.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

	<i>lähiaadress</i>	<i>katastriüksuse tunnus</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Paldiski mnt 158	19814:001:0366	20240 m ²	100% maatulundusmaa
2	Paldiski mnt 156	19814:001:0367	5327 m ²	100% maatulundusmaa

Riikliku ehitisregistri andmetel Paldiski mnt 156 ja Paldiski mnt 158 katastriüksustel hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Paldiski mnt 156 ja Paldiski mnt 158 katastriüksuste planeeringuala piirneb:

- põhja- ja kirdesuunast Veduri kergliiklustee L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:001:3081 -
munitsipaalomand);
- läänesuunast Paldiski mnt 154 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega 19814:001:0369;
- ida-kagusuunast Paldiski maantee L2 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19814:001:0368 - munitsi-
paalomand);
- lõunakaarest Paldiski maantee T122 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (78406:604:0740 - munitsi-
paalomand), Paldiski mnt 160 hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (19814:001:0055 - erao-
mand);

- läänesuunast Paldiski mnt 162 hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (19814:001:0157 - eraomand), Karjääri tee 2 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (19814:001:0171 - eraomand), Karjääri tee 4 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:012:0067 - eraomand), Karjääri tee 4a 100% sihtotstarbega maa katastriüksusega (19801:001:3901 – munitsipaalomand);
- loodesuunast Veduri põik 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:001:2571 - munitsipaalomand), Veduri põik 7 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (19814:001:0129 - eraomand),
- põhjasuunast Veduri tee 6a 100% sihtotstarbega maa katastriüksusega (19801:001:3878 - riigiomand);

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Paldiski mnt 158 katastriüksusele on mahasõiduga Tallinna linna administratiivpiires paiknevalt Paldiski maanteelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Detailplaneeringualal liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Paldiski mnt 158 katastriüksus on keeruka reljeefiga ala, kus maapind tõuseb astmelisena kolmel tasapinnal lääne suunas; paapinna kõrgus on vahemikus abs 8.22 – 16.00.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on Paldiski mnt 158 katastriüksuse alal põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2023a) paikneb Paldiski mnt 158 katastriüksus väga kõrge radooniriskiga pinnasega (250 – 500 kBq/m³) alal.

3.7. Kehtivad kitsendused:

- o Paldiski maantee (Tallinna linna tänav) kaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja servast,
- o Harku-Veskimetsa kõrgepinge õhuliinid (valdaja - Elering AS), mille kaitsevööndi koridori laius on 50m,

Lõunaosa paikneb harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

4. PLANEERIMISLAHENDUS.

4.1. Harku valla üldplaneeringu kohased üldtingimused.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu kohaselt paiknevad Paldiski mnt 156 ja Paldiski mnt 158 katastriüksused **ärimaa** juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** seletuskirja p-1 2.3 *Tootmis- maa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga maa* kohaselt mõeldakse tootmismaadena tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana, lubatakse kõikidele tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringu seletuskirja p 3.6 *Nõuded tootmis- ja sadamaehitiste planeerimisele, projekteerimisele, ehitamisele ja tootmismaade jagamisele* alapunkti „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks tootmismaadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel“ kohaselt täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund detailplaneeringus (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa või tehnorajatiste maa). Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmis- maa juhtotstarbega aladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused (mitmete poodide ja teenindusasutustega avalikkusele suunatud hooned).

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis **Paldiski mnt 158** 20240,0 m² suuruse katastriüksuse piiri ja pindala muutmist ei ole ette nähtud; kavandatud on olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine 100% ärimaa või 70% ärimaa ja 30% tootmismaa liisihotstarbeks krundi mitmekülgse ja paindliku kasutamise võimaldamiseks. Konkreetne sihtotstarvete osakaal määrata hoonete ehitusprojekti staadiumis vastavalt hoonestuse kasutusotstarvete liikide protsendile.

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on

- **ärimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, tootlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- **tootmismaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa.
- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga;

Paldiski mnt 156 5327 m² suuruse katastriüksuse piiri ja pindala muutmist ei ole ette nähtud; kavandatud on olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine 100% transpordimaaks.

4.3. Krundi ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on Paldiski mnt 158 krundile kavandatud hoonete ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadress *Paldiski mnt 158*

- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/TT/TL
- hoonete suurim ehitisealune pind: 9100 m², sh
 - 1.etapp kuni 7300 m²
 - 2.etapp kuni 1800 m² *
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3
- lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 4 maapealset ja 1 maa-alune korrus
- hoonete suurim brutopind: 13650 m², sh
 - 1.etapp kuni 10950 m²
 - 2.etapp kuni 2700 m² *
- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 16 m

Kitsendused:

- Paldiski maantee **kaitsevööndi** ulatus 10m äärmise sõiduraja servast
- servituudi seadmise vajadus:
 - olemasolevale **kõrgepinge õhuliinile** kaitsevööndi (koriori laius 25+25m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

*** 2.etapi ehitusõigus on võimalik realiseerida kõrgepingeõhuliini demonteerimise järel.**

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)

TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstus-rajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)

TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandus-hoone- ja laoplati maa)

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammitee maa;

Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud siseministeeriumi poolt välja antud soovituslikes leppemärkides „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ märgitud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone, st **suure külastajate arvuga hoonetusega krundi kasutusotstarvet** (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 lühend - ÄK).

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Paldiski mnt 156 katastriüksusele hoonete ehitusõigust ei ole kavandatud.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsuse nr 51 „**Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering**“ kohaselt võib tootmismaaadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel krundist hoonestada **kuni 70%**.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on Paldiski mnt 158 20240,0 m² suurusele katastriüksusele hoonestusala ja hoonete paiknemise määramisel arvestatud olemasoleva maa erinevate tasapindadega, kehtivate kitsendustega, kinnistu omaniku soovidega, hoonestuse sobivusega asumiruumi, normatiivsete tuleohutuskujadega jms.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis määratud hoonete ehitiselane pind kuni 7300 m² (1.etapp) moodustab Paldiski mnt 158 katastriüksuse pindalast (20240,0 m²) ca 36%. Peale kõrgepinge õhuliini demonteerimist on võimalik realiseerida planeeringus kavandatud 2.etapi hoonestus, mille lubatud suurim ehitisealune pind on kuni 1800 m². 1. ja 2. etapi hoonete ehitisealune pind kokku on 9100 m², mis moodustab Paldiski mnt 158 20240,0 m² suurusest katastriüksuse pindalast ca 45%.

Korrastatud tervikliku asumiruumi tekkimise eesmärgil on planeeritud hoonestusalale ette nähtud hoonete põhimahud paigutada risti/paralleelselt planeeritava teega.

Planeeritud ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatud hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöölle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine nt aknarütmides, fassaadiliigendustes, viimistlusmaterjalide kombineerimisel jms.

Hoonete katusekalde vahemik on lubatud vahemikus 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe hoone kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katusekallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada tootmis/ärihoonetele iseloomulikke sobivaid fassaadimaterjale (nt metall, kivi, betoon, krohv, klaas).

Vältida tuleb liiga kirevaid fassaadide kujundusi, sh intensiivseid värvitoone, vältida plastik-katteid.

Hoone eskiislahendus koos tehnoloogilise kirjelduse ja asendiplaani lahendusega kooskõlastada Harku vallaarhitektiga.

4.5.1. Piirded.

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ja tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja p-i 3.14 *Piirete rajamiseks esitatavad nõuded* kohaselt peavad kõik piirdeaiaid asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused. Piirdeaedade rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (nt metsa ala või avatud põlluala). Teemaplaneeringuga on keelatud üle 1,5 m kõrguste kivi- ja puitaedade rajamine. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine v.a piirded, mis on vajalikud müra-tõkke eesmärgil või **vajalikud tööstusterritooriumi piiramiseks**. Lubatud on nii puidust, metallist kui ka kivist piirdeid või nende kombinatsioone.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on Paldiski mnt 158 katastriüksuse piirile kavandatud rajada läbipaistev piire kõrgusega kuni 2,0 m (kõrgem kui 1,5m krundipiire on vajalik kuritegevuse ennetamiseks ja ligipääsu raskendamiseks), üldjuhul läbipaistev metallvõrk või -paneelpiire metallpostidel. Piirde paiknemine ja täpsem kujundus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, eskiislahendus kooskõlastada omavalitsuse arhitektiga.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs on Paldiski mnt 158 katastriüksusele on kavandatud Paldiski maanteelt maha pöörava projekteeritud teelt.

Käesoleva eskiisi põhijoonisele on Paldiski maantee võimalik liikluskorraldus märgitud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt tellitud Paldiski mnt (Paldiski mnt 116a - linnapiir) rekonstrueerimisprojekti lahendusele.

Hoonete rajamist Paldiski maantee 10 m ulatusega teekaitsevööndisse ei ole kavandatud.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m² ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse.

Kuna konkreetset juhendumit ei ole tegemist laialdase tootmisalaga, mis paikneb linna äärealal (planeeringuala paikneb Tallinna linna piiril), siis on planeeritava hoonestatava krundi parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelites 9.1 Eesti linnade ehitiste (*Linnakeskus klass II – IV; asutused, tööstusettevõtte ja ladu*) parkimisnormatiivist.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Hoonestuse kasutusotstarve / brutopind	Normatiiv	Normatiivne parkimiskohtade arv
1	ärihoone 13650 m ²	1/90	152
	või	või	või
	ärihoone / 10950 m ²	1/90	122
	tootmishoone / 2700 m ²	1/250	11

sh 1.etapp

Pos nr	Hoonestuse otstarve / brutopind	Normatiiv	Normatiivne parkimiskohtade arv
1	ärihoone 10950 m ²	1/90	122
	või	või	või
	ärihoone / 7665 m ²	1/90	85
	tootmishoone / 3285 m ²	1/250	13

Märkus: Käesolevas detailplaneeringu eskiisis ei ole kavandatud ärihoonet, mille all mõeldakse parkimisnormatiivis viidatud asutuste hoonete (büroohoone). Ette ei ole nähtud siseministeeriumi poolt välja antud soovituslikes leppemärkides „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ märgitud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, st suure külastajate arvuga hoonestusega krundi kasutusotstarvet (lühend - ÄK).

Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ei ole kavandatud. Parkimiskohtade täpne vajadus ja lahendus tulenevalt hoonete kasutusotstarbest määrata hoonete ehitusprojektides

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on Paldiski mnt 158 katastriüksusele ette nähtud haljastuse osakaal vähemalt **20%** ulatuses krundi pindalast 20240,0 m², st **4048 m²**. Kavandatud rohealast suurem osa on kavandatud Paldiski mnt 158 krundi läänekaare poolsele alale, mis ühtlasi oleks puhveralaks olemasolevatele elamukruntidele.

Kõrghaljastuse rajamisel arvestada elektriõhuliini kaitsevööndi ja teiste tehnovõrkude kaitsevööndite ulatustega, pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. **Täpne haljastuse lahendus, sh puittaimestiku liigiline koosseis ja krundi heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.**

Teed ja parkimisalad peavad olema tolmuva kattega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms).

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakord, milleks anda täpsemad nõuded ehitusprojekti. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Harku valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Hoonestataval krundil peab olema lahendatud eri liiki jäätmete konteinerite asukoht, soovituslikult hoone mahus või eraldi rajatises (varikatusega jäätmekonteinerite hoidla - rajatis). Prügikonteinerite asukoht kavandada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud planeeritud hoonest edelasuunda jääva paekiviastangu piikamine ca 10,0 m ... 26,2 m kaugusele krundi pos nr 1 edelapiirist saavutamaks krundil suuremat ühetasapinnalist ala.

Paldiski mnt 158 katastriüksuse vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist hoonestatava krundi piires. Vertikaalplaneerimislahendusega tuleb vältida vihma- ja pinnasevee juhtimist naaberlale. Vertikaalplaneerimise detaillahendused esitada hoone(te) ehitusprojektides.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest. Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojektis vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Hooned on lubatud püstitada ainult detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrkestuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus. Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.

Vt ka seletuskiri p 5.1. Tuletõrje veevarustus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS TÖÖTATAKSE VÄLJA EDASISE PLANEERIMISE KÄIGUS.

6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.

Logistiliselt soodsa paiknemisega Tallinna linna piiril, põhimaantee naabruses, Harku valla üldplaneeringus määratud ärimaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal, on Paldiski mnt 158 katastriüksusele kavandatud äriotstarbeline hoonestus (nt laod, väikese külastatavusega hulgikaubanduspinnad ja/või erinevad teeninduspinnad), millele võib lisanduda vähesel määral väiketootmispindasid) sobiv ja asjakohane.

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringu seletuskirja p 3.6 *Nõuded tootmis- ja sadamaehitiste planeerimisele, projekteerimisele, ehitamisele ja tootmismaade jagamisele* alajaotuses „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks tootmismaadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel“ on esitatud nõue: juhul kui tootmismaad arendamine toob endaga kaasa hoonest väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt läbi viia ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. Käesoleval ajal ega lähitulevikus ei ole ette näha (väike)tootmistegevusega kaasnevat hoonest väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju.

Planeeritud äri- ja/või tootmistegevus peab vastama Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Planeeringualal võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte imutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Kuna Paldiski mnt 158 katastriüksuse läänekaare naabruses paiknevad olemasolevad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, siis äri- ja/või tootmistegevusest tulenevate mõjude leevendamiseks on ette nähtud Paldiski mnt 158 katastriüksuse läänealale kõrghaljastusega puhverala rajamine. Lisaks on võimaliku müra kandumine takistatud elamumaa kruntide ja Paldiski mnt 158 krundi maapinna suhteliselt suurest kõrguste vahest: elamumaad on ca 4m kõrgemal.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on tehtud ettepanek, et Paldiski mnt 158 krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoonestuse eskiis, mille koosseisus on kavandatava tootmistegevuse spetsiifika ja tehnoloogia kirjeldus ning hinnang tootmistegevusest tulenevate võimalike keskkonnahäiringute kohta, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.

Harku valla eesmärgiks on eelistada keskkonnasõbraliku tootmistegevuse arendamist. Tootmisega seotud ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et tootmistegevusega kaasneda võiv keskkonnamõju jääks kinnisasja või mitme külgneva tootmismaa puhul tootmismaa territooriumi piiresse.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonnakaitseliste piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

- büroopinnad, koos laondustegevusega;
- toiduainete pakendamine, laomajandus k.a külmladu;
- ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuva, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, santehnika);
- kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
- trükindus, paljundustööd;
- paber- ja papptara koostamine;
- reklaamitooted;
- aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
- seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenutus ja müük;
- teadustegevus, õppetöö;
- väikelaevade ehitus, va plastikust väikelaevad;
- mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Kui kavandatav tegevus ei kuulu § 6 lg lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

- 1) põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- 2) maavara kaevandamine või kaealise rikastamine, maavara geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või kaevandatud maa korrastamine;
- 3) energeetika;
- 4) metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine;
- 5) mineraalsete materjalide töötlemine;
- 6) keemiatööstus;
- 7) toiduainetööstus;
- 8) tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- 9) kummitööstus;
- 10) infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- 11) jäätmeäritlus;
- 12) turismimajandus;
- 13) pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- 14) vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- 15) grafiidi (temperüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- 16) ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- 17) loomakorjuste või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- 18) vee erikasutus;
- 19) puhke-, spordi- või virgustusala rajamine;
- 20) keraamika- või klaasitööstus;
- 21) reovee ja setete äritlus;
- 22) muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejad ümbritsevatel teedel.

Enne krundile hoonestuse ehitusloa taotlemist selgitada välja keskkonnalubade taotlemise vajadus, nt

- **välisõhu saasteluba**. Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.

- **jäätmeluba.** Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 2. Tegevusvaldkonnad, mille puhul on vajalik jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, on välja toodud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmelubade vajavate tegevusvaldkondade tegevuse täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ sätestab jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmis-mahtu iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Teatud juhtudel ei ole jäätmete käitlemiseks jäätmeluba vaja ning tegevuseks piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist. Tegevused, mille puhul piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist, on välja toodud Jäätmeseaduse § 74 lõikes 1 ning Keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätme-te, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.

- **veeluba.** Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.

Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Jäätmete (sorteeritud) kogumine lahendada vastavuses jäätmeseaduses ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 10 m³, tuleb ehitise kasutusloa taotlusele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta. Liigiti kogutud sobilikud ehitusjäätmed võib taaskasutada kohapeal kinnistute heakorrastamisel või täitmisel, järgides õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Näiteks võib kasutada kohapeal saastumata pinnast või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms). Värvimata või muul moel keemiliselt töötlemata puitmaterjali võib kasutada kohapeal ehitusmaterjalina või küttematerjalina või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

4.10. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste asjakohaste seaduste ja normdokumentidega, muu hulgas:

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded"
 - Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Hoone ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoone ehitusprojekti esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Hoone(te) **eskiislahendus(ed)** koos asendiplaani ja haljastuskavaga kooskõlastada Harku Vallavalitsuse arhitektiga.
- Hoone(te) soojavarustuse lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2008/AC:2016 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"
- Hoone(te) ehitusprojekti(de)s määrata tulekustutusevee mahuti paiknemine, vajalik veemahutavus ja mahuteid varustavate veetorude täpne asukoht.
Hoone sisemise tulekustutusevee vooluhulk arvutada eelprojekti (vajadusel).
Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästameti Põhja Päästeskusega.
- Ehitusprojekti(de) koostamisel arvestada majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

- Ehitusprojekti tuleb vertikaalplaneerimine lahendada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt. Immutada on lubatud vaid katustelt ärajuhivat sademeveett. Reostusohklik sademevesi tuleb enne ühisevõrku juhtimist puhastada lokaalsetes õli- ja liivapüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojekti.
- Krundi haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

7. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringus kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneerimise kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt käesolevas detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine;

Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms).