

## KÖITE SISUKORD

### I SELETUSKIRI

### II JOONISED

DP-1	Asukoha skeem
DP-2	Kontaktvööndi analüüs
DP-3	Tugiplaan
DP-4	Põhijoonis
DP-5	Tehnovõrkude koondplaan

### III MENETLUSDOKUMENDID

### IV LISAD

Võrguvaldajate tehnilised tingimused  
Ehitusgeoloogiline uuring  
Radooniuurig  
Mürahinnang  
Dendroloogiline inventeerimine

### V KOOSKÕLASTUSED

## SISUKORD

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID...4

1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	4
1.2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID .....	4
1.2.1.	<i>Kehtivad õigusaktid .....</i>	4
1.2.2.	<i>Arengukavad .....</i>	5
1.2.3.	<i>Eesti standardid .....</i>	5
1.2.4.	<i>Detailplaneeringu maa-alal kehtiv detailplaneering .....</i>	5
1.2.5.	<i>Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud .....</i>	6
1.2.6.	<i>Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused .....</i>	6
1.2.7.	<i>Olemasolevad kitsendused .....</i>	6

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....6

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....7

3.1.	DETAILPLANEERINGU ALA KIRJELDUS .....	7
3.2.	DETAILPLANEERINGU KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....	9
3.2.1.	<i>Planeeringualaga piirnevad maaüksused .....</i>	9
3.2.2.	<i>Kontaktvööndi kehtestatud, menetluses ja taotletud detailplaneeringud .....</i>	10
3.2.3.	<i>Kontaktvööndi analüüis sh teedevõrk, maakasutus, hoonestus ja muud asjaolud .....</i>	12
3.2.4.	<i>Üldplaneeringu analüüs detailplaneeringu ala osas .....</i>	12

### 4. DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU .....13

4.1.	PLANEERINGUALA ASENDIPLAANILINE LAHENDUS .....	13
4.2.	PLANEERINGUALA KRUNDID .....	14
4.3.	PLANEERINGUALA HOONESTUSKAVA .....	15
4.3.1.	<i>Planeeringuala hoonestusala .....</i>	15
4.3.2.	<i>Planeeringuala ehitusõigus .....</i>	15
4.4.	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	16
4.5.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSE PÕHIMÕTTED .....	17
4.5.1.	<i>Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi .....</i>	18
4.5.1.1	<i><u>Veevarustus</u> .....</i>	19
4.5.1.2	<i><u>Tuletõrjevee varustus</u> .....</i>	19
4.5.1.3	<i><u>Reoveekanaliseerimine</u> .....</i>	19
4.5.1.4	<i><u>Sademevesi</u> .....</i>	20
4.5.2.	<i>Elektrivarustus .....</i>	21
4.5.3.	<i>Telekommunikatsioonivarustus .....</i>	21
4.5.4.	<i>Gaasivarustus .....</i>	22
4.5.5.	<i>Soojusvarustus .....</i>	22
4.6.	VERTIKAALPLANEERIMINE .....	23
4.7.	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	23
4.7.1.	<i>Haljastus .....</i>	23
4.7.1.1	<i><u>Soovituslikud hooldusvõtted</u> .....</i>	24

4.7.2.	Jäätmekäitlus .....	25
4.7.2.1	<u>Olmejäätmed</u> .....	25
4.7.2.2	<u>Ehitusjäätmed</u> .....	25
4.7.3.	Lumekoristus.....	26
<b>5.</b>	<b>KITSENDUSED .....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>27</b>
6.1.	ÜLDISED NÕUDED.....	27
6.2.	ARHITEKTUURINÕUDED .....	28
6.3.	MÜRALEEVENDUSMEETMED .....	28
6.4.	INSOLATSIOONITINGIMUSED.....	29
6.5.	RADOONILEEVENDUSMEETMED.....	29
6.6.	KESKKONNATINGIMUSED JA JA MEETMED NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISEKS/LEEVENDAMISEKS .....	30
6.6.1.	Ehitusaegsete mõjude vähendamine .....	31
6.6.2.	Nõuded negatiivse mõju vähendamiseks planeeringuala elustikule.....	31
6.6.3.	Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas .....	32
6.6.4.	Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine .....	32
6.6.5.	Hea õhukvaliteedi säilitamine .....	32
6.6.6.	Valgusreostuse vältimine .....	32
6.6.7.	Õnnetuste ja avariide vältimine.....	32
6.7.	TULEOHUTUS.....	33
6.8.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	34
<b>7.</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>34</b>
7.1.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	34
7.1.1.	Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused .....	34
7.2.	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE .....	35

# 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

## 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 134 kehtestatud Harku valla üldplaneering
- Laabi külas kardiraja laiendamise detailplaneeringu algatamise taotlus 08.07.2021
- leping nr 5-9/533/21 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks 03.12.2021
- Harku Vallavolikogu 27.01.2022 otsus nr 13 „Laabi külas kardiraja laiendamise detailplaneeringu algatamine”

## 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

### 1.2.1. Kehtivad õigusaktid

- ehitusseadustik<sup>1</sup> (vastu võetud 11.02.2015)
- jäätmeseadus<sup>1</sup> (vastu võetud 28.01.2004)
- keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seadus<sup>1</sup> (vastu võetud 22.02.2005)
- rahvatervishoiu seadus (vastu võetud 11.12.2024)
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus<sup>1</sup> (vastu võetud 15.02.2023)
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused”
- Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>"
- sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“
- siseministri 27.05.2024 määrus nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”
- keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused<sup>1</sup>“
- siseministri 18.02.2021 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 saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”

- keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>”
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid”
- keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”
- keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”
- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>"
- majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määrus nr 21 „Harku valla ehitismäärus”
- Harku Vallavolikogu 30.06.2016 määrus nr 16 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumise ning kasutamise eeskiri“
- Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri”

#### **1.2.2. Arengukavad**

- Harku valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025–2036

#### **1.2.3. Eesti standardid**

- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.”
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”
- Eesti standard EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”, osa 3 „Ehitusaegne puude kaitse” ning osa 4 „Puuhooldustööd”
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2:2017 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

#### **1.2.4. Detailplaneeringu maa-alal kehtiv detailplaneering**

- Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 15 kehtestatud Laabi külas Kardiraja maaüksuse detailplaneering, OÜ Entec töö nr 507

### **1.2.5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud**

- Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika töö nr 4768-21, 08.03.2021
- Topo-geodeetiline uurimistöö, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr TT-5831-1-2-3 2021, kõrgused EH2000 süsteemis
- Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Harku tee 67, Laabi küla, Harku vald, PML Balti OÜ 14.03.2021
- Ekspertarvamus seoses kardiraja laiendusega kaasneva müraolukorraga, Kajaja Acoustics OÜ töö nr 22043-01
- Tabasalu kardiraja maa-ala dendroloogiline inventeerimine, Mariana Simson, töö nr 200322/04

### **1.2.6. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused**

- Elektrilevi OÜ 02.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 40245
- Osaühing Strantum 07.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused
- Loo Elekter AS 15.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused
- Telia Eesti AS 17.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36283577

### **1.2.7. Olemasolevad kitsendused**

Planeeritava ala kitsendusteks on:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast
- veehaarde hooldusala  $R = 10$  m (puurkaev PRK0054452)
- elektripaigaldiste, sideehitiste ja gaasipaigaldise kaitsevööndid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid.

## **2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harku Vallavolikogu 27.01.2022 otsuse nr 13 „Laabi külas kardiraja laiendamise detailplaneeringu algatamine” kohaselt Laabi külas Kardiraja maaüksuse varasemalt kehtestatud detailplaneeringu ümberplaneerimine Harku tee 67, Kardiraja parkla, Kardiraja alajaam ja Pihlaka maaüksuste osas olemasoleva kardiraja laiendamise eesmärgil, kaasates planeeringualasse ka Vihuri, Onni, Tööstuse tee 3a, Sütemetsa tee 49, Sütemetsa tee 47, Sütemetsa tee 45, Sütemetsa tee 43 ja Sütemetsa tee 1 maaüksused. Detailplaneeringuga soovitakse pikendada kardiradasid külgnevatele maaüksustele, et luua kaasaegsetele nõuetele vastav moto- ja ohutu sõidu koolituskeskus. Samuti nähakse ette täiendav ehitusõigus ringraja hoone, sisekardiraja ning vajadustel täiendavate keskust teenidavate hoonete või rajatiste ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ka juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeringu koostamise ajal on toimunud muudatused planeeringualasse haaratud katastriüksuste omandivormis ning sellest tulenevalt tehakse planeeringu lahenduses ettepanek muuta osaliselt ka planeeringuala piire. Võrreldes algatamise korraldusega jäetakse planeeringualast välja Tööstuse tee 3a maaüksus ning arvatakse planeeringualasse Sütemetsa tee 43 maaüksus.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala kirjeldus

Planeeringuala, suurusega 22,84 ha, paikneb Laabi külas, riigimandis 11191 Harku-Rannamõisa tee ning munitsipaalomandis Sütetähe tee vahelisel alal, ca 260...640 m kaugusel Harku tee ja Tammi tee ristmikust põhja suunas.

Juurdepääs planeeritavale alale on 11191 Harku-Rannamõisa teelt.

Planeeringuala on hoonestamata, osaliselt asfalteeritud. Planeeringualal leidub nii rohumaad kui põõsaste ja puudega kaetud alasid.

Planeeringuala puhul on tegemist valdavalt tasase maaga, kaldega kõrgemast lääneosast 11191 Harku-Rannamõisa tee ääres madalama idaosa suunas. Maapinna kõrguste vahe ca 700 m ulatuses on ca 3 m.

Vastavalt PML Balti OÜ radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruandele mõõdeti kahes Harku tee 67 kinnistu uurimispunktis kõrge radoonisisaldus.

Planeeringuala läbivad Elektrilevi OÜ ja AS Loo Elekter keskpinge õhuliinid ja Telia Eesti AS sidekaabel. Planeeringuala kõrval 11191 Harku-Rannamõisa tee ääres on olemasolevad Telia Eesti AS siderajatised ning Gaasienergia AS gaasitorustik.

#### *Detailplaneering hõlmab järgmisi maaüksusi:*

##### 1. Harku tee 67

tunnus: 19801:002:1675

pindala: 83 032 m<sup>2</sup>

sihtotstarve: üldkasutatav maa 85 % ja ärimaa 15 %

omandivorm: munitsipaalomand

Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel ehitamisel olev kardiraja külastusmaja (ehitisregistrikood 120571938), puurkaev (ehitisregistrikood 220723716) ja soojuspuuraugud (ehitisregistrikood 221378095). Harku Vallavalitsuse poolt on antud 29.01.2009 ehitusluba nr 9900 Tabasalu Kalevi ringraja külastuskeskuse peahoonele. Tegelikult ei ole hoone ehitamist alustatud ning hoonestus maaüksusel puudub. Kinnistul on välja ehitatud kartautode ringrada ja parkimisplats.

Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 15 on maaüksusele kehtestatud Laabi külas Kardiraja maaüksuse detailplaneering (OÜ Entec töö nr 507). Kehtestatud detailplaneeringuga kavandati maaüksusele autospordi- ja õppekeskuse hoone, kohtunikehoone ja kompleksi teenindavad abihooned. Kavandati kartautode ringrada koos parkimise ja boksi aladega ning autode õppesõidu ala koos seda teenindavate teede ja rajatistega. Detailplaneeringuga määrati ehitusõigus kuni nelja kuni 2 maapealse korrusega maapinnast kuni 15 m kõrguse hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 1 000 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu järgi on teostatud osa kardiraja ehitamine.

##### 2. Kardiraja parkla

tunnus: 19801:002:1775

pindala: 12 191 m<sup>2</sup>

sihtotstarve: transpordimaa 100 %

omandivorm: munitsipaalomand

Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 15 on maaüksusele kehtestatud Laabi külas Kardiraja maaüksuse detailplaneering (OÜ Entec töö nr 507). Kehtestatud detailplaneeringuga kavandati maaüksus parkimisalaks kardirajal ja kompleksis toimuvate suurürituste ajal. Detailplaneeringut ei ole realiseeritud. Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

### 3. Vihuri

tunnus: 19801:002:1721

pindala: 2 595 m<sup>2</sup>

sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %

omandivorm: eraomand

### 4. Onni

tunnus: 19801:002:0842

pindala: 4 771 m<sup>2</sup>

sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %

omandivorm: eraomand

Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

### 5. Pihlaka

tunnus: 19801:002:1256

pindala: 15 427 m<sup>2</sup>

sihtotstarve: üldkasutatav maa 100 %

omandivorm: munitsipaalomand

Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel ringraja tee (ehitisregistrikood 220558309) ning abihoone (ehitisregistrikood 120558324). Harku Vallavalitsuse poolt on antud 20.06.2008 ehitusluba nr 8840 abihoone püstitamiseks. Tegelikuses ei ole ringraja ehitust lõpuni teostatud ning hoone ehitamist ei ole alustatud. Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 15 on maaüksusele kehtestatud Laabi külas Kardiraja maaüksuse detailplaneering (OÜ Entec töö nr 507). Detailplaneeringuga kavandati maaüksusele ringraja üks haru.

### 6. Sütemetsa tee 49

tunnus: 19801:002:2205

pindala: 17 788 m<sup>2</sup>

sihtotstarve: tootmismaa 80% ja ärimaa 20%

omandivorm: eraomand

Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel logistikakeskus (ehitisregistrikood 120600255). Harku Vallavalitsuse poolt on antud 28.04.2010 ehitusluba nr 11993 logistikakeskuse püstitamiseks. Tegelikuses ei ole hoone ehitamist alustatud. Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

### 7. Sütemetsa tee 45

tunnus: 19801:002:0558



pindala: 18 664 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%  
omandivorm: eraomand

Maaüksus on kaetud kõrghaljastusega.

#### 8. Sütemetsa tee 43

tunnus: 19801:002:0332  
pindala: 12 326 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%  
omandivorm: eraomand

Maaüksus on kaetud kõrghaljastusega.

#### 9. Sütemetsa tee 1

tunnus: 19801:002:0382  
pindala: 61 526 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%  
omandivorm: eraomand

Maaüksus on kaetud kõrghaljastusega.

#### 10. Sütemetsa tee 47

tunnus: 19801:002:2206  
pindala: 49 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: tootmismaa 100%  
omandivorm: eraomand

#### 11. Kardiraja alajaam

tunnus: 19801:002:1676  
pindala: 61 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: tootmismaa 100%  
omandivorm: munitsipaalomand

Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 15 on maaüksusele kehtestatud Laabi külas Kardiraja maaüksuse detailplaneering (OÜ Entec töö nr 507). Maaüksus moodustati alajaama jaoks.

## **3.2. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs**

### **3.2.1. Planeeringualaga piirnevad maaüksused**

Detailplaneeringu ala on ümbritsetud järgmiste maaüksustega:

<i>ilmakaar</i>	<i>aadress</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>pindala m<sup>2</sup></i>	<i>sihtotstarve ja selle osakaalu protsent</i>
põhjas	Harku tee L26	19801:001:4451	719	L 100
	Õispuu tee 1	19801:001:4450	36 425	T 75 / Ä 25
kirdes	Sütemetsa tee	19801:002:1114	42 902	L 100
kagus	Sütemetsa tee 39	19801:002:0756	74 072	M 100

lõunas	Tööstuse tee 3a	19801:001:3280	8 164	M 100
	Tööstuse tee 6	19801:002:0649	10 770	T 100
	Tööstuse tee L1	19801:002:1823	4 009	L 100
	Tööstuse tee L2	19801:002:1677	239	L 100
läänes	11191 Harku-Rannamõisa tee	19801:002:0299	59 236	L 100

Elamumaa sihtotstarbega maa-üksused planeeringuala vahetus läheduses puuduvad.

### 3.2.2. Kontaktvööndi kehtestatud, menetluses ja taotletud detailplaneeringud

<b>DETAILPLANEERINGUD (30.10.2025 seisuga)</b>				
<b>nr</b>	<b>DP nr</b>	<b>nimetus</b>	<b>korraldus/otsus</b>	<b>eesmärk</b>
<b>KEHTESTATUD DP-d</b>				
1	990917_2010	Raba keskuse DP	24.05.2001 nr 38	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
2	021217_1148	Liivanõmme elamuraj. DP	28.08.2003 nr 72	kruntideks jagamine
3	020604_517	Raja keskuse maa-ala DP	29.01.2004 nr 7	kruntideks jagamine
4	030916_840	Kvartalis X asuva Alaniidu elurajooni DP	20.05.2004 nr 35	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
5	040330_249	Otsa 1 maaüksuse DP	29.07.2004 nr 67	sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine tootmishoone rajamiseks
6	030304_173	Tanni maaüksuse DP	20.01.2005 nr 8	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
7	040921_950	Sarapuu tn 70 ja 70a kinnistute DP	31.03.2005 nr 26	kahe krundi liitmine, sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse täpsustamine
8	040427_419	Lillemäe II, Tamme IV, Otsa 3 DP	14.10.2005 nr 98	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
9	030304_172	Kardiraja maaüksuse DP	22.02.2006 nr 15	krundipiiride täpsustamine ja ehitusõiguse määramine
10	041026_1112	Männiku maaüksuse DP	17.08.2006 nr 78	maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine ning ehitusõiguse määramine
11	000711_937	Tõnise maaüksuse DP	22.08.2007 nr 80	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
12	070522_786	Jalaka I maaüksuse DP	30.08.2007 nr 80	maa sihtotstarbe määramine, kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
13	051011_1556	Tamme V, Otsa 4, Paju 2, Sütemetsa 3 maaüksuste DP	30.08.2007 nr 81	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
14	070628_67	Harku tee 3560, Alasi tee 7 ja 9 kinnistute DP	22.05.2008 nr 56	kruntide liitmine ja ehitusõiguse täpsustamine
15	070612_976	Tapamaja kinnistu ja riigi reservmaa DP	19.02.2009 nr 20	krundipiiride täpsustamine ja ehitusõiguse määramine
16	071122_107	Lillemäe III DP	29.04.2009 nr 43	kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja sihtotstarbe määramine

17	060912_1469	Juhani 5a ja Õispuu maaüksuste ning lähiala DP	27.09.2012 nr 70	maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine, tootmispiirkonna rajamine
18	070222_11	Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala DP	31.01.2013 nr 11	maa sihtotstarbe muutmine tootmis-, äri-, sotsiaal- ja transpordimaaks, kruntide piiride ning ehitusõiguse määramine
19	121025_82	Sütemetsa tee 56 maaüksuse ja lähiala DP	28.03.2013 nr 44	laiendada hoonestusala ja täpsustada ehitusõigust
20	160909_16	Harku tee 46 ja 48 kinnistute DP	10.09.2019 nr 432	jagamine elamumaa ja maatulundusmaa kruntide moodustamiseks, ehitusõiguse määramine elamu püstitamiseks
21	180205_230	Õispuu tee 1 ja 3 maaüksuste ja lähiala DP	07.05.2019 nr 201	katastriüksuste liitmine olemasoleva tootmishoone laiendamiseks ja büroohoone planeerimiseks
22	150831_24	Peetri ja Peetripõllu maaüksuste ja lähiala DP	08.12.2020 nr 797	maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine
23	181029_268	Harku tee 54 maaüksuse DP	16.03.2021 nr 210	sihtotstarbe muutmine ja ärimaa kruntide moodustamine
<b>ALGATATUD DP-d</b>				
1	070424_617	Tammi keskuse ning lähiala DP	24.04.2007	tootmismaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine
2	2019_278	Vilpi tee 3, 72 ja Harku tee 66 maaüksuste ja lähiala DP	30.01.2020 nr 6	varasemate DP-de ümberplaneerimine sooviga moodustada 3 äri- ja tootmismaad ja 1 transpordimaa ning ehitusõiguse määramine
3	240126_491	Sütemetsa tee 39 maaüksuse DP	26.06.2025	äri- ja tootmishoonete rajamine
4	250227_530	Vindi tn 3 maaüksuse DP	29.05.2025	ehitusõiguse suurendamine
<b>TAOTLETUD DP-d</b>				
1	250401_536	Harku ringmajanduskeskuse Ranna tee 27) DP		Harku ringmajanduskeskuse rajamine ja maa sihtotstarbe muutmine
2	250926_556	Harku tee 46 ja 48 maaüksuste DP		sihtotstarbe muutmiseelamumaaks ja ridaelamute ehitamine

### **3.2.3. Kontaktvööndi analüüs sh teedevõrk, maakasutus, hoonestus ja muud asjaolud**

Käesolev detailplaneeringu ala asub Tallinnast ca 7 km kaugusel Harku valla Laabi külas Harku valla munitsipaalomandis oleva Sütemetsa tee ja riigi kõrvalmaantee 11191 Harku-Rannamõisa tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on 11191 Harku-Rannamõisa teelt, mille teekaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Detailplaneeringu ala lähipiirkonnas on planeeringualast põhjasuunas valdavalt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksused. Detailplaneeringualast põhjasuunas asub AS MAAG Grupile kuuluv Tallegg Tabasalu lihatööstuse tootmisüksus, mille tootmisprotsessis kasutatakse ammoniaaki. Lekke või suurõnnetuse korral võib teatud tuultega tekkida ajutise loomuga ebameeldivaid lõhnahäiringuid, mis ei ületa tervist kahjustavaid piirmäärasid.

Planeeringualale ei ulatu rohevõrgustiku rohekoridore ega tuumalasid. Kirdesuunda jääb Tabasalu raba (raba piir ca 300 m kaugusel planeeringualast), mille maakasutuse sihtotstarve on vastavalt üldplaneeringule range režiimiga looduslik haljasmaa. Range režiimiga looduslik haljasmaa on looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta. Tabasalu rabas elutsevad Hoburästad (*Turdus viscivorus*), kes kuuluvad III kategooria kaitsealusesse liiki. Loodusobjektide ja kaitsealuste liikide paiknemine detailplaneeringu alast piisavalt suures kauguses tagab selle, et detailplaneeringus kavandatu neid negatiivselt ei mõjuta.

Tabasalu aleviku asustusüksuse tiheasustusala jääb planeeringualast kirde ja ida suunas. Planeeringuala idapoolsemast tipust lähimate elamumaa sihtotstarbega maaüksusteni on 625 m.

Planeeringualast idasse ca 1 km kaugusele jääb 27.07.1998 kultuuriministri määrusega nr 20 kultuurimälestiseks tunnistatud registreeritud kinnismälestis nr 17528. Tegemist on asulakoha arheoloogiamälestisega, mille seisund on vastavalt Kultuurimälestiste riiklikule registrile rahuldav. Asulakohast põhjasuunas on kaks kultuskivi registrinumbriga 17530 ja 17531, mõlemad on Kultuurimälestiste registri andmetel halvas seisukorras.

Planeeringualast lõunas ja läänes leidub suures osas maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusi vaheldumisi tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega maaüksustega. Vähesel määral leidub üldkasutatava maa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksusi.

Lähipiirkonna tootmis- ja ärimaa kinnistud on hoonestatud maa sihtotstarbele tüüpiliste äri- ja tootmishoonetega. Kirde- ja idasuunas on elamumaad hoonestatud valdavalt 2-korruseliste üksik- ja paariselamutega, hoonestuslaad on aedlinlik.

2019 on Maanteeameti tellimusel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekt“, mis puudutab riivamisi ka detailplaneeringu ala maaüksusi. Eskiisprojekti lahendus on skemaatiliselt esitatud joonisel DP-2 „Kontaktvööndi analüüs“.

### **3.2.4. Üldplaneeringu analüüs detailplaneeringu ala osas**

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala valdavalt ärimaa ning osaliselt tootmismaa ja osaliselt transpordimaa juhtfunktsioonidega tihehoonestusalal.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2 kohaselt mõeldakse ärimaa all kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad ning büroo- ja kontorihoonete maad. Üldplaneeringus kavandatud ärimaa hõlmab ka nn sotsiaalse kallakuga ärimaad, mille all mõeldakse näiteks eakate hooldekodusid, jäähalle, krossiradasid jm ärilistel alustel tegutsevaid avalikkusele suunatud objekte, mille tegevus on suunatud sotsiaalse teenuse pakkumisele.

Üldplaneeringuga kavandatud tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel on üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.3 kohaselt lubatud kõikidele tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina) mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana.

Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.7 on esitatud nõuded muud liiki hoonete ja rajatiste ehitamiseks, mille kohaselt tuleb kõikide ATV ja motokrossiradade ning ring- ja kardiradade planeerimisel ja projekteerimisel määrata meetmed keskkonnatingimuste tagamiseks, sh müra leevendamiseks ja tehnilised nõuded liiklusohutuse tagamiseks (piisavad väljasõidualad jms). Nende nõuetega on detailplaneeringu lahenduses arvestatud.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

## **4. DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU**

Kardiraja laienduse detailplaneeringu koostamise eesmärk on pikendada kardiradasid külgnevatele maaüksustele, et luua kaasaegsetele nõudmistele vastav moto- ja ohutu sõidu koolituskeskus. Samuti nähakse ette täiendav ehitusõigus ringraja hoone ja sisekardiraja rajamiseks ning teenindavateks hooneteks. Planeeringuga määratakse maaüksustele paindlikud sihtotstarbed.

### **4.1. Planeeringuala asendiplaaniline lahendus**

2019 on Maanteeameti tellimusel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekt“, mis puudutab riivamisi ka detailplaneeringu ala maaüksusi.

Juurdepäas planeeringualale on ette nähtud 11191 Harku-Rannamõisa teelt olemasoleva juurdepääsu asukohas, kuhu on kavandatud sisse- ja väljapöörde ala laiendus, mis võimaldab juurdepääsu ka 15 m pikkustele bussidele.

Täiendav juurdepäas on kavandatud Sütemetsa teelt Vasara tänava ristumiskoha vastast. See juurdepäas on ette nähtud mitte planeeringualale, vaid Tööstuse tee tööstuspargile uue juurdepääsutee rajamise võimaldamiseks.

11191 Harku-Rannamõisa tee äärde on planeeringualal kavandatud 3 m laiune perspektiivne kergliiklustee, mis jätkab Õispuu tee 1 ja 3 maaüksuste ja lähiala kehtestatud detailplaneeringus planeeritud perspektiivset kergliiklusteed.

Planeeritud moto- ja ohutu sõidu koolituskeskuse hoonestus ning seda teenindav parkimisplats on kavandatud samuti detailplaneeringuala läänekülge 11191 Harku-Rannamõisa tee lähedale. Ülejäänud planeeringualale on kavandatud olemasolevatele kardiradadele lisaks täiendavaid kardi- ja õppesõiduradasid ning antud ehitusõigus radasid teenindavate hoonete rajamiseks.

Sütemetsa tee äärde on ette nähtud 3 m kõrgused müratõkkevallid. Planeeringualal säilitatakse olemasolev kõrghaljastus maksimaalses mahus, mis aitab omakorda müra vähendada.

## 4.2. Planeeringuala krundid

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeringualasse kaasatud olemasolevate maaüksuste liitmine kahe, paindliku sihtotstarvete osakaaluga ühiskondlike ehitiste ja ärimaa liitsihtotstarbega, krundi moodustamiseks. Planeeringualas asuv Sütemetsa tee 47 olemasolev tootmismaa katastriüksus säilitatakse muutmatuna. Harku tee 67 katastriüksuse sees paiknev Kardiraja alajaama katastriüksus likvideeritakse, kuna vajadus selle säilitamiseks kaob seoses uue alajaama planeerimisega sissesõidutee kõrvale ilma eraldiseisva krundita (vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele) krundile pos 1. Sütemetsa tee 1 kinnistu kirdenurgast eraldatakse vallavalitsuse planeerimiskomisjoni suunise alusel maaüksus Tööstuse tee tööstuspargile uue juurdepääsutee rajamise võimaldamiseks.

Planeeringuga muudetakse moodustatavate katastriüksuste maakasutuse sihtotstarbed maa edaspidiseks kasutamiseks sobivaks – et oleks võimalik arendada ärilistel alustel tegutsevaid avalikkusele suunatud objekte ja tegevusi.

Detailplaneering näeb ette võimaluse ka pärast detailplaneeringu kehtestamist planeeringualal ühele omanikule kuulvate ühesuguse sihtotstarbega maaüksuste liitmiseks.

### Kruntide moodustamine:

<b>KRUNTIDE MOODUSTAMINE</b>						
<i>pos</i>	<i>pindala m<sup>2</sup></i>	<i>moodustatakse katastriüksusest</i>	<i>katastriüksuse tunnus</i>	<i>senine pindala m<sup>2</sup></i>	<i>senine sihtotstarve</i>	<i>planeeritud sihtotstarbed ja osakaalu %</i>
1	95 284	Harku tee 67	19801:002:1675	83 032	Üm 85 / Ä 15	Üh 70...95 / Ä 30...5
		Kardiraja parkla	19801:002:1775	12 191	L 100	
		Kardiraja alajaam	19801:002:1676	61	T 100	
2	132 442	Pihlaka	19801:002:1256	15 427	Üm 100	Üh 70...95 / Ä 30...5
		Sütemetsa tee 49	19801:002:2205	17 788	T 80 / Ä 20	
		Sütemetsa tee 45	19801:002:0558	18 664	M 100	
		Sütemetsa tee 43	19801:002:0332	12 326	M 100	
		Sütemetsa tee 1	19801:002:0382	60 871	M 100	
		Vihuri	19801:002:1721	2 595	M 100	
		Onni	19801:002:0842	4 771	M 100	
3	49	Sütemetsa tee 47	19801:002:2206	49	T 100	T 100
4	654	Sütemetsa tee 1	19801:002:0382	654	M 100	L 100
	<b>228 429</b>			<b>228 429</b>		

## 4.3. Planeeringuala hoonestuskava

### 4.3.1. Planeeringuala hoonestusala

Planeeringualal on ehitusõigus ette nähtud kruntidele 1, 2 ja 3.

Hoonestusala piiriks krundi pos 1 lääneküljes on 11191 Harku-Rannamõisa tee teekaitsevööndi piir 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Teistest krundi piiridest on hoonestusala piir lubatud valdavalt 5 m kaugusel.

Krundile pos 2 on ette nähtud kaks võimalikku hoonestusala krundile määratud ehitusõiguse realiseerimiseks. Hoonestusala on määratud arvestusega kaitsta krundi loodepiiril asuvat kraavi ning planeeritud tehnovõrke, krundi keskel kaitsta olemasolevaid elektrikaableid ning lõunanurgas kaitsta väärtuslike puittaimede grupi kasvuala. Kirdepiiril on hoonestusala piir ette nähtud mõistlikule kaugusele Sütemetsa teest, ca 30 m kaugusele Sütemetsa tee maaüksuse piirist.

Krundile pos 3 ei ole hoonestusala piiri määratud, sest krundile on lubatud üksnes väikese tootmishoone nagu näiteks alajaama rajamine ning sellise objekti täpne paigutus määratakse ehitusprojekti.

### 4.3.2. Planeeringuala ehitusõigus

#### Krunt pos 1

Krundile on määratud ehitusõigus kokku kuni 4 kuni 3-korruselise hoone püstitamiseks.

- krundi pindala: 95 284 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: Üh 70...95% / Ä 30...5%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 4
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 12 400 m<sup>2</sup>
- suurim lubatud suletud brutopind: 15 000 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 13 m
- parkimiskohtade arv (norm/planeeritud): 167 / 223

#### Krunt pos 2

Krundile on määratud ehitusõigus kokku kuni 2 kuni 2-korruselise hoone püstitamiseks.

- krundi pindala: 132 442 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: Üh 70...95% / Ä 30...5%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 3 000 m<sup>2</sup>
- suurim lubatud suletud brutopind: 5 000 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 10 m
- parkimiskohtade arv (norm/planeeritud): 56 / parkimiskohad paigutatud krundile pos 1

#### Krunt pos 3

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 1-korruselise tootmishoone püstitamiseks.

- krundi pindala: 49 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: T 100%



- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 30 m<sup>2</sup>
- suurim lubatud suletud brutopind: 30 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 4 m

#### 4.4. Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Planeeringuala asub Laabi külas, riigi kõrvalmaantee 11191 Harku-Rannamõisa tee ja munitsipaalomandis 1980037 Sütemetsa tee vahelisel alal, ca 260...640 m kaugusel 11191 Harku-Rannamõisa tee (Harku tee) ja munitsipaalomandis 1980003 Tammi tee ristmikust põhja suunas.

2019 on Maanteeameti tellimusel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekt“ (OÜ Selektor Projekt töö nr P19017), mis puudutab riivamisi ka detailplaneeringu ala maaüksusi – krundi pos 1 edelaosa. Eskiisprojekti lahendus on skemaatiliselt esitatud joonisel DP-2 „Kontaktvööndi analüüs“.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Nähtavuskolmnurgad tuleb projekteerida vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud 11191 Harku-Rannamõisa teelt olemasoleva mahasõidu asukohas, kuhu on kavandatud sisse- ja väljapöörde ala laiendus, mis võimaldab juurdepääsu mh 15 m pikkustele bussidele (võimalik lahendus esitatud joonistel DP-4 „Põhijoonis“ ja DP-5 „Tehnovõrkude koondplaan“). Perspektiivse Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 väljaehitamisega liikluskoormus detailplaneeringu ala kõrval tõenäoliselt väheneb.

11191 Harku-Rannamõisa teel on olemasolev teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualale on 11191 Harku-Rannamõisa tee äärde kavandatud 3 m laiune perspektiivne kergliiklustee vastavalt Harjumaa kergliiklustee teemaplaneeringule, mis jätkab Õispuu tee 1 ja 3 maaüksuste ja lähiala kehtestatud detailplaneeringus planeeritud, kuid seni rajamata perspektiivset kergliiklusteed, mille ehitaja on Harku vald. Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 2019 eskiisprojekti kohaselt on kergliiklustee kavandatud planeeringualast lääne poole poole 11191 Harku-Rannamõisa teed. Kergliiklustee rajamise vajadus krundile pos 1 tuleb välja selgitada detailplaneeringu menetlusprotsessi jooksul. Kui kergliiklustee rajatakse krundile pos 1, siis tuleb sellele ette näha avalik kasutus.

Planeeritud motokeskust teenindav parkimisplats on kavandatud detailplaneeringu ala läänekülge, 11191 Harku-Rannamõisa tee poolsesse ossa.

Ülejäänud planeeringualale on kavandatud olemasolevatele kardiradadele lisaks täiendavaid kardi- ja õppesõiduradasid.

Kuna detailplaneeringu lahendus näeb ette Harku tee 67 maaüksuse lõunaosas asuva olemasoleva juurdepääsutee Tööstuse tee 6 kinnistule likvideerimise, siis nähakse planeeringus ette võimalus



luua Tööstuse tee 6 maaüksusele juurdepääs vastavalt vallavalitsuse planeerimiskomisjoni suunistele. Planeeringuala idanurka, kohakuti Vasara tänava ja Sütemetsa tee ristmikuga, on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega maaüksus pos 4. See võimaldab luua juurdepääsutee Tööstuse tee 6 kinnistuni läbi 26.06.2025 algatatud Sütemetsa tee 39 maaüksuse detailplaneeringu ala. Sütemetsa tee 39 detailplaneeringu algatamise otsuses nr 48 on seatud tingimus, et kavandatav avalikult kasutatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta vallale. Sarnane tingimus hakkab kehtima ka planeeritud maaüksuse pos 4 kohta.

11191 Harku-Rannamõisa teele jääb üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud moto- ja koolituskeskuse sõidukite mahasõit olemasolevas asukohas.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale hoonete ja ehitiste ehitusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Nii krundi pos 1 kui krundi pos 2 normatiivne parkimine on ette nähtud krundil pos 1. Eeldatavate parkimiskohtade arvutusel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimisnormatiivist. Parkimiskohtade arvutus ehitusloa taotlemisel peab vastama ehitusloa taotlemisel hetkel kehtivale normatiivile.

<b>PARKIMISKOHTADE ARVUTUS (EVS 843 Linnatänavad, väikeelamute ala)</b>					
<i>pos</i>	<i>hoone nimetus</i>	<i>suletud bruto m<sup>2</sup></i>	<i>parkimise koefitsient</i>	<i>parkimis- kohtade vajadus</i>	<i>planeeritud parkimiskohad</i>
1	näitus, muuseum, raamatukogu	15 000	1 / 90	167	223
2	näitus, muuseum, raamatukogu	5 000	1 / 90	56	
KOKKU:				223	<b>223</b>

Planeeringus esitatud teede ja platside ning parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus.

#### 4.5. Tehnovõrkude lahenduse põhimõtted

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning varem projekteeritud lahendused.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete asukohad, suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid. Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks võrguvaldajate kasuks ette nähtud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses täpsustatakse ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb projekteerida ja rajada kinnisel meetodil.

Teede/platside ja tehnovõrkude rajamisel lähtuda kompleksuse printsiipidest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist.

#### **4.5.1. Veevarustus, reoveekanaliseatsioon ja sademevesi**

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonitorustike lahendus on planeeritud vastavalt Osaühing Strantum 07.03.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest ühisveevärki ja -kanalisatsiooni (ÜVK) kirjeldavatest dokumentidest:

- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast;
- Kehtestatud detailplaneeringutest: <https://harku.maps.arcgis.com/home/index.html>;
- Menetluses olevatest detailplaneeringutest: <https://harku.maps.arcgis.com/home/index.html>;
- Projektidest:
  1. Sirkel ja Mall OÜ töö 15-18 „Tabasalu tehnovõrgud“
  2. VP Projekt OÜ töö nr 202112

Harku tee 67 kinnistul asuv olemasolev puurkaev on ette nähtud likvideerida.

Vastavalt Osaühing SIRKEL&MALL tööle nr 15-18 ning VP Projekt OÜ tööle nr 202112 on joonisel näidatud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni liitumispunktid väljaspool kinnistu piiri avalikul maal planeeringuala põhjanurga läheduses Sütemetsa tee teemaal. Planeeringualale on liitumispunkte on ette nähtud kumbagi ette ainult üks, sest vee- ja kanalisatsiooni kasutus on planeeritud eelkõige Harku tee 67 kinnistule. Planeeringus on küll ka krundile pos 2 määratud ehitusõigus kokku kuni 2 kuni 2-korruselise hoone püstitamiseks, kuid nende puhul oleks tegemist võimalike kompleksi põhitegevust toetavate ehitistega (tribüün vms), mille vee- ja kanalisatsioonivarustuse vajadus lahendatakse perspektiivsete ehitusprojektidega.

Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb koostada ja kooskõlastada Osaühing Strantumiga kinnistustest VK välisvõrkude projekt vähemalt põhiprojekti detailsuses hiljemalt koos ehitusõiguse taotlemisega. Kinnistustest VK välisvõrgud peavad olema valmis ehitatud ja Osaühing Strantum 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) ARENDUSKOKKULEPE nr 1-15, EKOMET OÜ,
- 2) Tabasalu-Tallinn reovee eesvoolu arendamise tasu.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud ÜVK laiendus- ja/või ümberehitustööd peavad olema teostatud või toetamine kokku lepitud enne DP järgsetele hoonetele ehitusõiguse andmist.

Planeeritud ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine kaitsevööndi ulatuses Osaühing Strantum kasuks.

#### 4.5.1.1 Veevarustus

Veeallikaks on Tabasalu põhjaveemaardla. Detailplaneeringu tarbeks planeeritud põhjaveeressursi kasutamise loa annab ja kooskõlastab Harku Vallavalitsus.

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud ühendada Sütemetsa tee L2 paikneva De160 ühisveevärgiga. Väljaspool kinnistu piiri avalikult ligipääsetavas kohas planeeringuala põhjanurga läheduses Sütemetsa tee transpordimaal planeeritud veevarustuse liitumispunkti on ette nähtud veemõõdukaev.

Eeldatav planeeringuala veekasutus on 6,0 m<sup>3</sup>/d sh tööstuslik ja äriine veekasutus 6,0 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringu koostamisel on arvestatud tagatud vabasurvega 1,0 bar.

Ühisveevärk projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

#### 4.5.1.2 Tuletõrjevee varustus

Väline kustutusvesi 10 l/s 1 tunni jooksul (EVS 812-6:2012+A1+A2 p. 5.3) tagatakse krundile pos 1 juurdepääsutee kõrvale VP Projekt OÜ poolt töös nr 202112 projekteeritud ca 40 m<sup>3</sup> tuletõrjeveemahutist.

Tuletõrjeveemahutite täitetorustik on ette nähtud ühendada kinnistusesise veetoruga pärast veemõõdusõlme.

Tuletõrjemahuti täitmisel on veevajadus 0,55 m<sup>3</sup>/h. Mahuti täitmise aeg on 72 tundi. Mahuti täitmine toimub täitetorustiku De32 manuaalselt avatava-suletava maakraani DN25 kaudu.

Projekteeritud veevõtukoht koosneb maa-alusest soojustatud horisontaalsest klaasplastist mahutist 40 m<sup>3</sup>, mis tarnitakse kompleksselt ja kasutusvalmina, ning kuiv-tuletõrjehüdrandist. Mahuti peab olema vastupidav jõule 28 kN/m<sup>2</sup>. Mahutil peavad valmistaja poolt olema tehtud torustike väljavõtted, mille külge kohapeal monteeritakse vastavad torustikud. Kuivhüdrandi ühendus on De225 veetorust.

Mahuti paigaldada minimaalselt 150 mm paksusele tihendatud kruusa- või killustiku täidise kihile ning ankurdada. Ankurdamine teostada vastavalt tuletõrjemahutite tootja paigaldusjuhendile. Mahuti ning ühendustorustikud tuleb soojustada külmumise vältimiseks.

Tuletõrjemahutite asukoht peab olema tähistatud vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 kinnitatud „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, lisa 2.

#### 4.5.1.3 Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeringuala reoveekanalisatsiooni eesvooluks on Sütemetsa tee L2 paiknev D200 iseveolne reoveekanalisatsioon, reovee eesvooluks on AS Tallinna Vesi reoveepuhasti. Planeeringuala ühiskanalisatsiooni liitumispunkt on ette nähtud väljaspool kinnistu piiri avalikult ligipääsetavas kohas planeeringuala põhjanurga läheduses Sütemetsa tee transpordimaal.

Eeldatav planeeringuala ärajuhitava reovee kogus on 6,0 m<sup>3</sup>/d.

Kinnistule on VP Projekt OÜ töös nr 202112 projekteeritud kanalisatsioonipumpla koos survetorustikuga. Pumplasse on ette nähtud 2 pumpa: üks pump töötab ja teine on reservis. Pumpla paigaldada vastavalt tarnijafirma nõuetele ning hankida koos vajalike elektri- ja juhtimisseadmetega. Pumpla ankurdada. Survetorustik de63 mm on ette nähtud 2.0 m sügavusele maapinnast. Haljasalal pumpla luuk ette nähtud 0,4 m maapinnast. Kinnistu reoveepumplale on ette nähtud reovee kulumõõtmise ja vähemalt ühesuunaline infoedastus OÜ Strantum SCADAse (reovee kulumõõtmise näit ja vooluhulga, survetoru rõhuandur, pump/pumbad töös).

Ühiskanalisatsiooni juhitud reovesi peab nii koguselt kui ka omadustelt vastama ÜVK teenust pakkuva vee-ettevõtja poolt antud tingimustele.

Reoveekanalisatsiooni torustik ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

#### 4.5.1.4 Sademevesi

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Sademevee kokkukogumise ja suublasse juhtimise võimalikkuse ning tingimuste üle otsustab Harku vallavalitsus.

Detailplaneeringu ala ning naaberkinnistu Õispuu tee 1 vahelisel piiril asub kuivenduskraav, mille kaudu juhitakse sademeveed Sütetsa tee ääres olevasse kuivenduskraavi, mille eesvooluks on Harku oja (Harku järv).

Vastavalt VP Projekt OÜ tööle nr 202112 on sademevesi ette nähtud koguda kokku restkaevudega ning juhtida kinnistule projekteeritud kraavi. Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne kraavi juhtimist puhastada lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites.

Teealal peavad kaevuluugid olema teetasapinnaga ühel kõrgusel. Haljasalal peavad kaevuluugid olema ümbritsevast maapinnast 5 cm kõrgem. Luukide kandjõud suure liiklusega alal peab olema 40 t ning vähese liiklusega alal 25 t. Teeala restkaevud on ette nähtud settesaaga min 300 L ja töötavad ka liivapüüdjatena. Restkaeve tuleb regulaarselt hooldada ning settest puhastada.

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda ka muude meetmete kasutamist, et sademevett maksimaalselt omal krundil käidelda – katustelt voolava vee kogumise süsteemid ja olmes taaskasutamine, vett läbilaskvad sillutised, immutusplahvid vms sademevee immutamiseks pinnasesse.

Sademevee ärajuhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>“ kehtestatud nõuetele.

Sademevee täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus.

#### **4.5.2. Elektrivarustus**

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 02.03.2022 tehnilised tingimused nr 402457 ning AS Loo Elekter 15.03.2022 tehnilised tingimused nr 06-2022. Samuti AS STIK-ELEKTER töö nr 9618 „Tabasalu autorada, olemasolevate KP õhuliinide asendamine maakaablitega” ning Teedeprojekt OÜ töö nr T04720.

Vastavalt AS STIK-ELEKTER tööle nr 9618 „Tabasalu autorada, olemasolevate KP õhuliinide asendamine maakaablitega” ning Teedeprojekt OÜ tööle nr T04720 on planeeringualal paiknevad olemasolevad Elektrilevi OÜ ja Loo Elekter AS keskpinge õhuliinid ette nähtud asendada maakaablitega alates Tammi tee 38 kinnistust kuni Tööstuse tee 3a kinnistuni. Asendatavatele keskpinge kaablitele on planeeritud uued trassikoridorid Harku tee äärsete kinnistute piiräärsetesse ehituskeelu aladesse.

Teisaldatavatele elektrirajatistele on ette nähtud koostada uued kasutusõiguse alad kinnistute lõikes ja korraldada kasutusõiguste sõlmimine.

Planeeringuala elektrivarustuse planeeritud faaside arv on 3 ja amprite arv 630 A.

Detailplaneeringu alal krundile pos 1 sissepääsutee kõrvale ööpäevaringse vaba juurdepääsuga kohta on ette nähtud uus Elektrilevi OÜ teeninduspiirkonna komplektalajaam. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga, mis muhitakse olemasoleva keskpinge maakaabliga KPL25713. Planeeritud alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.

Uue planeeritud alajaama kõrvale nähakse ette liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektideni on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus, toimub kliendi kulul.

Kõikidele Elektrilevi OÜ elektripaigaldistele on ette nähtud servituudiala kaitsevööndi ulatuses.

#### **4.5.3. Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 17.03.2022 tehnilised tingimused nr 36283577.

Harku tee 67 kinnistul paikneb Telia vasksidekaabel VMOHBU 30\*2\*0,5.

Optilise sidevõrguga liitumiseks on ette nähtud projekteerida ja väljaehitada sidekanalisatsioon hoonestuseni alates Telia Eesti AS-le kuuluvast sidekaevust TAB-043. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Neljakiuline optiline sidekaabel on ette nähtud paigaldada alates hoone sidejaotlast sidekaevu TAB-036.

Kaabelsidekanalisatsioon paigaldada kiikertorus ja sidekaevu jätta kaablile varu 15 m, mis võimaldaks kaabli ühendada jätkuga. Optiline kaabel peab olema SM tüüpi ja vastama ITU-TG.657 standardile ning Telia Eesti AS nõuetele. Soovitavalt tellida optilise kaabli paigaldustööd

Telia koostööpartnerilt, info koostööpartnerite kohta leitav kodulehelt [www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/partnerid](http://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/partnerid).

Planeeritaval ehitustegevusel juhinduda Telia juhenditest: „Tüüpsituatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid”, „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks”.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Enne ehitustööde alustamist taotleda Telia järelevalve esindajalt töödeks tegutsemisluba, teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: [jvpohja@boftel.com](mailto:jvpohja@boftel.com), telefoninumbril 6524000.).

Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele §15.

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

#### **4.5.4. Gaasivarustus**

Planeeringuala gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS / Gaasienergia AS 13.04.2022 väljastatud tehnilised tingimused, mille kohaselt on tehniliselt võimalik planeeringuala kinnistuid maagaasiga varustada.

Planeeringuala kinnistute jaoks gaasivõrguga liitumispunkti rajatud pole, kuid lähim Adven Eesti AS / Gaasienergia AS-ile kuuluv B-kategooria gaasitorustik paikneb 11191 Harku-Rannamõisa tee kinnistul olemasoleva Harku tee 67 kinnistu läänepiiril.

Detailplaneeringuga moodustatava kinnistu maagaasiga varustamiseks planeerida gaasitorustiku haru ja liitumispunkti maakraan alates olemasolevast gaasitorustikust kuni moodustatava kinnistu piirini ja edasi kuni planeeritava hooneni ja selle tehnilise ruumini. Haru ja liitumispunkti asukoht Harku-Rannamõisa tee kinnistul valida vastavalt hoone ja selle tehnilise ruumi asukohale.

Liitumispunkt mitte planeerida lähemale kui 2 meetrit teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

Planeeritavale gaasitorustikule näha ette servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

#### **4.5.5. Soojusvarustus**

Kuna piirkonnas puudub kaugkütte soojustorustik, siis ei ole kohustust ega võimalust kaugküttega liituda.

Soojusvarustuse võib lahendada kas küttegaasi baasil või alternatiivsete lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu maa-, elektri-, päikesepaneelide ja teiste kütteviiside küte, nii iseseisvalt kui kombineeritult.

Muude kütteleahendustega kombineeritult võib kasutada ka õhksoojuspumpasid. Samas tuleb nende paigutamisel arvestada võimaliku mürataseme tõusuga ning soovitatav on kasutada võimalikult väikese müraemissiooniga kaasaegseid seadmeid.

Keskkonnasäästliku lisakütteallikana on soovitatav päikesepaneelide kasutamine.

Soovitatav on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonete projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata nende energiatarbimisele.

Soojusvarustuse lahendused täpsustuvad ehitusprojektides.

#### **4.6. Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuala puhul on tegemist valdavalt tasase maaga, kaldega kõrgemast lääneosast 11191 Harku-Rannamõisa tee ääres madalama idaosa suunas. Maapinna kõrguste vahe ca 700 m ulatuses on ca 3 m.

Vertikaalplaneerimine lahendada arhitektuurse projektiga, kui on teada täpne teede ja platside lahendus ning hoonete asukohad. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, siis tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Sademevee ärajuhtimisel pidada silmas, et vihmavett ei tohi juhtida naabermaaüksustele.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Haljastuse, parkimise, piirete ja jäätmekonteinerite asukoha lahendused täpsustatakse ehitusprojektidega. Territooriumi omanik peab tagama ala korrashoiu.

##### **4.7.1. Haljastus**

Planeeringuala on tasase reljeefiga valdavalt looduslik rohumaa, millel asub valdavalt isetekkeline väheväärtuslik madal- ja kõrghaljastus. Planeeritava ala mets kuulub loometsa kasvukohta – maapinnalähedased, vähem kui 30 cm paksuse teralise (klibu-, rähk-, veereline muld) mullakihiga pael kasvab vähese tootlikkusega segametsa taimestik. Ala on liigniiske.

2022 märtsis viidi planeeringualal läbi dendroloogiline inventeerimine, mille tulemusena selgus, et Tabasalu kardiraja maa-alal kasvab 8 liiki lehtpuid – sookask, harilik haab, põõsasmara, harilik pihlakas, paju, raagremmelgas, harilik saar ja aed-õunapuu. Okaspuudest kasvavad harilik kuusk, harilik mänd ja harilik kadakas. Kõik liigid on kodumaised, ainult aed-õunapuu on introductseeritud Eestis naturaliseerunud puittaim.



Ala peamisteks puuliikideks on esimeses rindes sookased ja harilikud kuused. Puudegruppide vahel kasvavad ka üksikud mitmetüvelised raagremmelgad, harilikud haavad, harilikud pihlakad ja harilikud saared. Põõsarindes kasvavad harilikud kadakad, pajud, kontpuu, türnpuu ja harilikud põõsasmaraanad. Kuna ala on liigniiske, siis sookased on mitmetüvelised ja kõverad. Palju on ka kuivanud puid ja puude tüükaid. Metsa all on tormis murdunud puid ja lamapuitu. Üksikud harilikud kuused on maha kukkunud tormiheite tagajärjel ja palju on ka kuivanud kuuski. Grupiti kasvavad harilikud kuused on heas seisukorras ja oleks soovitatav säilitada. Harilikud haavad on haiged ja perspektiivitud. Isetekkelise hariliku haava võsa on perspektiivitu ja tuleks likvideerida. Aed-õunapuud on vanad ja metsistunud ning tuleks likvideerida.

Planeeringu lahenduses säilitatakse haljasmaana üle 70% planeeringualast. Väheväärtuslikud puittaimed on ette nähtud likvideerida planeeritud kardiradade, platside ja hoonete alla jäävalt alalt. Harilikud põõsasmaraanad, mis kuuluvad III kaitsekategooria katteseemnetaimede gruppi, tuleks maksimaalselt säilitada. Harilike kadakate grupid on samuti soovitatav võimalusel säilitada.

Ehitusprojektide koostamisel kavandada planeeringualale sobivatesse asukohtadesse uushaljastust. Okaspuudest on soovitatav istutada jugapuud, serbia kuuske, mägimändi ja seedermändi. Lehtpuudest istutada arukaske, suurelehise pärna, hariliku vahtra sorte, dekoratiiv-õunapuud, pooppuud ja erinevaid pihlaka sorte. Põõsastest sobivad istutamiseks toompihlakas, ginnala vaher, ebajasmiiin, kukerpuu ja hariliku sireli sordid.

#### 4.7.1.1 Soovituslikud hooldusvõtted

- Alalt likvideerida perspektiivitud ja likvideeritavad puud ja puudegrupid.
- Väheväärtuslikest sookaskede grupist eemaldada kuivanud ja kõverad puud ning jätta alles sirgete tüvedega puud ja puudegrupid.
- Säilitada olulised harilike kuuskede grupid.
- Säilitada maksimaalselt hariliku põõsasmaraana grupid, mis kuuluvad III kaitsekategooria kaitsealuste liikide hulka.
- Võimalusel säilitada ka hariliku kadaka grupid.
- Aladel säilitada tihedalt üksteise kõrval kasvavad puud korrastatud ja hooldatud gruppidega.
- Säilitatavate puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku ja juurestiku juurdekasvuga.
- Ehitustööde käigus arvestada säilitatavate puude- ja põõsagruppide ümber juurestiku kaitsevööndeid. Juurekaelu ei tohi matta ehituse ajal ega pinnase täitmisel.
- Ehitustöödel kindlasti kasutada üksikpuudel tüvekaitseid, väärtuslikele töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt.
- Ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtele, mis jäävad võra alla.
- Pärast ehitustööde eemaldada puudelt murdunud ja kahjustatud oksad.
- Puuhooldustööd peab tegema arboristi kutsetunnistusega spetsialist.
- Ehitustööde ajal järgida Eesti standardi EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: „Ehitusaegne puude kaitse” nõudeid ja soovitusi.
- Puude istutamise planeerimisel tuleb jälgida tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tagada vajalikud kujud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.



- Puittaimede istikute ostmisel järgida Eesti standardit EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”.
- Puittaimede istutamisel ja hooldusel järgida Eesti standardi EVS 939-4:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 4: „Puuhooldustööd” nõudeid ja soovitusi.

#### **4.7.2. Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele, Harku valla jäätmehoolduseeskirjale ning vastavuses muude jäätmete käitluse, ladustamise ja hoiustamise normide, seaduste ja tavadega. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, käitlustegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Harku valla jäätmehoolduseeskirjaga.

##### **4.7.2.1 Olmejäätmed**

Detailplaneeringu alal tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti keskkonnaministri 03.06.2022 määruse nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” kohaselt, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb ette näha eeskirjakohased mahutid. Jäätmemahutite suuruse valimisel, mahutite tähistamisel ning tühjendamise sagedusel tuleb lähtuda Harku valla jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmemahutitele tuleb tagada jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud ligipääs. Jäätmemahutid tuleb paigaldada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) pinnale ning soovitatavalt jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Mahuteid võib varjata näiteks tara või hekiga. Koht, kus mahuti paikneb, peab olema küllaldaselt valgustatud. Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik.

Kinnistute omanikel tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga.

##### **4.7.2.2 Ehitusjäätmed**

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjäätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Harku valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmetest ning anda jäätmete käitlemise lahendus.

Planeeringualal tuleb ehitustööde käigus rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas. Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlus-ettevõttele.

Loodusvarade ja toorme säästlikuks kasutamiseks tuleb rakendada parimat võimalikku tehnikat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jäätmeid. Et võimaldada ehitusjäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb need koguda liigiti. Eraldi tuleb sortida: puit; kiletamata paber ja kartong; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittesisaldav asfalt; kile; ohtlikud jäätmed (ohtlikke aineid sisaldavad

ehitusjäätmel, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmel, õli- ja naftasaadused jne).

Jäätmel utiliseerimiseks sõlmida kinnistu valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Raudbetoon- ja betoondetailid ning tõrva mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks vastava jäätmeloga jäätmekäitlejale. Eelsorditud ehituskivid ja tellised tuleb kas taaskasutada ehituskivide ja tellistena või anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks üle vastava jäätmeloga jäätmekäitlejale. Puhast puit tuleb kasutada küttena (kui ehitusjäätmelena tekkinud puidu põletamine toimub samadel tingimustel puitkütusega) või anda puiduhakke valmistamiseks üle vastava jäätmeloga jäätmekäitlejale. Tõrva sisaldav asfalt tuleb käidelda ohtliku ehitusjäätmel.

Ehitusjäätmel valdaja peab võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmel paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel.

#### 4.7.3. Lumekestus

Lume ladustamise alad esitada ehitusprojektil. Kuna planeeringualale on kavandatud suur asfaltteeritud plats ning haljasmaana säilib üle 70% planeeringualast, siis ei ole ette näha probleemide tekkimist kohtade leidmisel lume ladustamiseks.

## 5. KITSENDUSED

<b>OLEMASOLEVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED</b>	
<b>pos</b>	<b>kitsendus</b>
<b>1</b>	Avalikult kasutatava riigi kõrvalmaantee nr 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
	Servituudivajadusega ala olemasoleva sidekaabli hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala olemasoleva gaasitoru hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m torust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. alajaama ja liitumiskilbi rajamiseks ning hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. varemproj. KP-kaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablitest mõlemale poole võrguvaldajate kasuks.
	Servituudivajadusega ala perspektiivse kergliiklustee avalikuks kasutamiseks.
	Servituudivajadusega ala perspektiivse tänavavalgustuse rajamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Plan. varemproj. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. varemproj. kanalisatsioonitorustiku ja survetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. varemproj. sademeveetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. MP-kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole.
	Plan. sidekanalisatsiooni ja sidekaabli kaitsevöönd 1 m siderajatisest mõlemale poole.
<b>2</b>	Plan. gaasitoru kaitsevöönd 1 m torustikust mõlemale poole.
	Servituudivajadusega ala ol.olevate elektripaigaldiste hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 10 m elektripaigaldisest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

	Servituudivajadusega ala ol.olevate MP-kaablite hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. varemproj. KP-kaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablitest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Plan. varemproj. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. varemproj. kanalisatsioonitorustiku ja survetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. varemproj.sademeveetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Ol.oleva ja plan. eesvoolukraavi kaitsevöönd 2 m ulatuses.
3	Servituudivajadusega ala ol.olevate elektripaigaldiste hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 10 m elektripaigaldisest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
4	Juurdepääsutee avalik kasutus.

## 6. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1. Üldised nõuded

Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele. Ehitusprojektid tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>" ja 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”. Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>” tingimustega.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale hoonete ja ehitiste ehitusloa väljastamist.

Teede, platside ja tehnovõrkude rajamisel tuleb lähtuda kompleksuse põhimõttest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja teede/platside kate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist.

Riigiteega, 11191 Harku-Rannamõisa tee, ristuvalt planeeritud tehnovõrgud tuleb projekteerida ja rajada kinnisel meetodil.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

## 6.2. Arhitektuurinõuded

Ühtset ehitusjoont ei ole ette nähtud. Hoonestusviis on lahtine. Hoonestuslaad on vaba, sest planeeringuala vahetus kontaktalas puudub iseloomulike tunnustega hoonestuse kogum, millest lähtuda.

Olulised arvnäitajad on esitatud ehitusõiguses. Hoonete vahel tuleb tagada tuleohutuskuja 8 m või kasutada tulemüüri või selle nõuetele vastavaid seinu.

Krundile pos 1 on lubatud 4 kuni 3-korruselise (kõrgusega maapinnast kuni 13 m) hoone püstitamine ning krundile pos 2 on lubatud 2 kuni 2-korruselise (kõrgusega maapinnast kuni 10 m) keskust ja kardirada teenindava hoone püstitamine. Hoonetel on lubatud katusekalle 0°...15°.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Tuleb pöörata tähelepanu hoonete 11191 Harku-Rannamõisa tee poolsete fassaadide kujundusele. Hoonestus peab välja nägema soliidne ja viisakas. Materjalidest on soovitatav kasutada metalli, klaasi, puitu, betooni, vineeri, krohvi. Kirkad värvid suurtel tasapindadel ei ole soovitatavad. Planeeringuala hooned võiksid moodustada omavahel kokkusobiva ansambli nii arhitektuurselt lahenduselt kui viimistlusmaterjalide ja kasutatavate värvitoonide osas.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

### *Piirded*

Detailplaneeringu alale on lubatud rajada vastavalt vajadusele kuni 2,5 m kõrgused eri tüüpi piirded, et tagada turvalisus ja vajadusel vähendada müra. Piirded tuleb lahendada ehitusprojektiga.

## 6.3. Müraleevendusmeetmed

Tulenevalt planeeritavast tegevusest ei ole planeeringuala puhul tegemist müratundliku alaga.

Ehkki planeeringuala piirneb riigiteega, mis võib põhjustada häiringuid nagu müra, vibratsioon ja õhusaaste, siis võib planeeritav tegevus ajuti põhjustada riigiteega sarnaseid häiringuid. Seetõttu pole mõistlik uurida ja lahendada riigiteelt lähtuvaid ning planeeringualal tekkida võivaid häiringuid eraldi. Alale planeeritava tegevuse tõttu kaasnedavad võivad müraolukorda on hinnanud Kajaja Acoustics OÜ planeeringu lisas „Ekspertarvamus seoses kardiraja laiendusega kaasneva müraolukorraga“.

Projekteerimisetapis tuleb müraleevendusmeetmetega tegeleda komplekselt. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel juhendada Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Müra olukorda hinnatakse atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi.

Normtasemete tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid või muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest ja kardiraja liiklusest tuleneva müra osas. Soovitav on kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sellisel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemeid.

Projekteeritavatele hoonetele tehnoseadmete paigaldamisel (näiteks lokaalsed gaasikatlad, õhksoojuspumbad, ventilatsiooniseadmed, konditsioneerid vms) arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid, et minimeerida mürataset.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõudeid sh vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehkki planeeringuala vahetus läheduses puuduvad elamumaa sihtotstarbega maaüksused ning lähimad asuvad planeeringuala idapoolsemast tipust ca 625 m kaugusel idasuunas, tuleb detailplaneeringu elluviimisel tagada kardiradadelt lähtuva müra minimeerimine. Müra leviku takistamiseks on planeeringuala Sütetsa tee poolsesse ossa kavandatud 3 m kõrgused müratõkkevallid.

#### **6.4. Insolatsioonitingimused**

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ soovitustega ning tagada planeeritud hoonete loomulik valgustus ja insolatsioon vastavalt standardile.

#### **6.5. Radoonileevendusmeetmed**

Vastavalt PML Balti OÜ Harku tee 67 radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruandele mõõdeti kahes uurimispunktis kõrge radoonisisaldus.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase tõttu tuleb hoonete projekteerimisel arvestada radooniohuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust ja rakendada radooniennetusmeetmeid. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.”

Vajalik on kasutada meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radoonitorustik koos radoonikilega) pinnasega kokkupuutes olevatele ehitise osadele.

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud paigaldatakse hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada

vundamendi ja betoonplaadi vahelisele vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Väga oluline on tagada hoonetes nõuetekohane ventilatsioon.

## **6.6. Keskkonnatingimused ja ja meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks/leevendamiseks**

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine.

Detailplaneeringu alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohtliku olukorraga seonduvat. Planeeringualal ei leidu kaitsealuseid loodusobjekte või liike. Detailplaneeringus ei kavandata keskkonnaohtlikke ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine. Alale on kavandatud moto- ja koolituskeskus koos sisekardirajaga ning olemasolevate kardiradade pikendamine. Suurem osa olemasolevast haljastusest säilitatakse ning üle 70% planeeringualast jääb haljasmaaks koos kõrghaljastusega.

Detailplaneeringus kavandatu realiseerimisega kaasneva müra mõju hindamiseks on koostatud Kajaja Acoustics OÜ poolt ekspertarvamus seoses kardiraja laiendusega kaasneva müraolukorraga. Ekspertarvangu järeldus konstateerib järgmist: „Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria siht- ja piirväärtuse tasemed on lähimate müratundlike alade ja hoonete juures täidetud. Kardiraja kasutamise müra võib kostuda soodsate ilmastikutingimuste korral lähimate müratundlike aladeni, kuid ka sellisel juhul on aktiivse perioodi helirõhutasemed >10 dB madalamad kui päevase ajavahemiku liikluse müra sihtväärtus  $L_d = 55$  dB, mis on elamualadel kõige rangem liikluse müra nõue.”.

Planeeringuala idapoolsemast tipust lähimate elamumaa sihtotstarbega maaüksusteni on 625 m. Müra leviku takistamiseks on planeeringuala Sütemetsa tee poolsesse ossa kavandatud 3 m kõrgused müratõkkevallid.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatu tõttu ei ole ette näha sellega kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Vibratsioon võib kaasneda tegevusega hoonestuse ehitamise ajal.

Samuti ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata.

Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Ehkki planeeringus kavandatud tegevused eeldatavasti ei põhjusta olulisi mõjusid, mis ületaks tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara, on planeeringus välja toodud meetmed, mis aitavad võimalikke negatiivseid mõjusid vältida või leevendada.

#### **6.6.1. Ehitusaegsete mõjude vähendamine**

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõudeid sh vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning sellega, kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega. Ka ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jäätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülenormatiivse vibratsiooni teket.

Pärast ehituse lõppemist peab krundid heakorrastama.

#### **6.6.2. Nõuded negatiivse mõju vähendamiseks planeeringuala elustikule**

Raieid ning pinnasekoorimist planeeringualal teostada võimalusel väljaspool lindude pesitsusperioodi, mis enamikel liikidel kestab 15. märtsist 31. juulini.

Kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, mille seemnetest, viljadest või õitest erinevad looma- ja linnuliigid toituvad: pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, sõstar, vaarikas, aroonia, kirss, murel, kibuvits jms. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Soovitusi taimeliikide valikuks leiab lisaks Linnaelustiku käsiraamatust. Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust.

Hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkumist hoonega kokkupõrgete tagajärjel.



### **6.6.3. Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas**

Planeeringualal tuleb tagada liig- ja sademevee vaba liikumine.

Kõrge pinnavee taseme korral tuleb projekteerimise ja ehitamise käigus pöörata tähelepanu ehitise aluse pinna ja vundamentide tugevuse ja stabiilsuse tagamisele ning hüdroisolatsioonile, samuti rakendada tehnilisi abinõusid pinnasevee ärajuhtimiseks nagu maapinna planeerimine ja drenaaž.

Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb eelnevalt puhastada I klassi õli- ja liivapüüduris, et ei toimuks saasteainete kannet kraavi. Kraavi tuleb hooldada ning see on maaomaniku kohustus.

Sademevee ärajuhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>14</sup>“ kehtestatud nõuetele.

### **6.6.4. Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine**

Tuleb tagada, et teedelt ja platsidelt ei hakkaks toimuma saasteainete (õlid, soolad) kannet kraavi.

Müra leviku takistamiseks kardiradadelt on planeeringuala Sütetsa tee poolsesse ossa kavandatud 3 m kõrgused müratõkkevallid.

### **6.6.5. Hea õhukvaliteedi säilitamine**

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Kavandatud hoonetes on soovituslik kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ka ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

### **6.6.6. Valgusreostuse vältimine**

Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada välisvalgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid teel.

### **6.6.7. Õnnetuste ja avariide vältimine**

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete ehitamise protsessis. 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 ohtu inimese tervisele ja keskkonnale.



Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Ehitusprojektide koostamisel ja detailplaneeringu elluviimise järel tuleb rakendada sobivaid meetmeid ja ettevaatusabinõusid kardiradadel ning sõidukitega juhtuda võivate õnnetuste ja avariide vältimiseks.

## 6.7. Tuleohutus

Detailplaneeringu on määratud ehitusõigus kokku kuni 7 hoone ehitamiseks. Kõrgeimate hoonete maksimaalne korruselisus on 3 maapealset korrust piirkõrgusega 13 m.

Planeeringualale projekteeritavad hooned peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskuse spetsialistidega.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ning tulekustutuseks ja päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega 8 m või tuleb hoonete vahel kasutada tulemüüri või selle nõuetele vastavaid seinu. Täpsed tuleohutuslahendused määratakse ehitusprojektiga.

Kruntide hoonestamata maa-alale ja hoonetevahelistesse tuleohutuskujadesse ei tohi ladustada põlevmaterjale, põlevpakendeid, taarat jne.

Hoonetele peab olema tagatud nõuetekohane tuletõrjetechnika juurdepääs. Päästeauto ligipääs hoone juurde on tagatud Harku teelt. Päästemeeskonna sisenemisteedeks päästetöödel on hoone välisüksed.

Väline kustutusvesi 10 l/s 1 tunni jooksul (EVS 812-6:2012+A1+A2 p. 5.3) on tagatud kinnistule VP Projekt OÜ poolt projekteeritud ca 40 m<sup>3</sup> tuletõrjeveemahutist alale juurdepääsutee kõrval.

Projekteeritud veevõtukoht koosneb maa-alusest soojustatud horisontaalsest klaasplastist mahutist 40 m<sup>3</sup>, mis tarnitakse komplekselt ja kasutusvalmina, ning kuiv-tuletõrjehüdrandist.

Mahuti peab olema vastupidav jõule 28 kN/m<sup>2</sup>. Mahutil peavad valmistaja poolt olema tehtud torustike väljavõtted, mille külge kohapeal monteeritakse vastavad torustikud. Kuivhüdrandi ühendus on De225 veetorust.

Mahuti paigaldada minimaalselt 150 mm paksusele tihendatud kruusa- või killustiku täidise kihile ning ankurdada. Ankurdamine teostada vastavalt tuletõrjemahutite tootja paigaldusjuhendile.

Mahuti ning ühendustorustikud tuleb soojustada külmumise vältimiseks.

Tuletõrjemahuti asukoht peab olema tähistatud vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 kinnitatud „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ lisa 2.

Tuletõrjemahuti täitmisel on veevajadus 0,55 m<sup>3</sup>/h. Mahuti täitmise aeg on 72 tundi. Tuletõrjeveemahutite täitetorustik on ette nähtud ühendada kinnistusesise veetoruga pärast veemõõdusõlme. Mahutite täitmine toimub täitetorustiku De32 manuaalselt avatava-suletava maakraani DN25 kaudu.

Vee hulk mahutis peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastiku tingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga kättesaadavuse.

## 6.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Konkreetseid kuritegevuse ennetamise meetmeid näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete projekteerimisel järgida järgmisi tingimusi:

- Teedele ja platsidele näha ette valgustus ning tagada alal hea nähtavus, samas järgida meetmeid valgusreostuse vältimiseks.
- Kruntide ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad uksed, lukud ja aknad.
- Vajadusel projekteerida õigustatud kasutajatele kerge juurdepääs ning mitteõigustatud kasutajatele keeruline ligipääs teatud aladele / hoonetele / hoone osadele.
- Piirata vajalik territoorium sobivate piiretega.

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

### 7.1. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Planeeringus antud ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike / valdajate poolt.

#### 7.1.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused ei ole kronoloogilises järjestuses. Neid toiminguid ja tegevusi võib efektiivse ja kiire menetluse nimel menetleda paralleelselt juhul, kui on tagatud tegevuste õiguspärasus ja korrektsus.

1. Detailplaneeringujärgsete kruntide moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.
2. Planeeringuala läbivate KP-õhuliinide kaablitega asendamise projekteerimine ja nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Harku Vallavalitsuse poolt planeeringuala läbivate KP-õhuliinide asendamiseks kaablitega.
4. KP-õhuliinide asendamiseks kaablite ja tehnorajatiste ehitamine, vastavate kasutuslubade väljastamine ning elektripaigaldiste üleandmine võrguettevõtjatele.

5. Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri projekteerimine, ehituslubade saamine, väljaehitamine ja kasutuslubade saamine.
6. Planeeringujärgsete servituutide seadmine.
7. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale hoonete ja ehitiste ehituslubade väljastamist.
8. Planeeringujärgsete hoonete ja rajatiste (kardirada) projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
9. Valmischitatud hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

## **7.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naabermaaüksuste omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (k.a haljastus). Samuti ei tohi tekitada naabermaaüksuste omanikele täiendavaid kitsendusi.

Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik.

Seletuskirja koostajad: Ivo Rebane  
Reet Salu