

Sisukord

1.	Sissejuhatus	2
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused	2
2.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	2
3.	Lähteolukord	3
3.1.	Planeeringuala lähipiirkonna ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	3
3.2.	Asend	4
3.3.	Piirangud ja kitsendused	4
4.	Planeeritud lahendus	5
4.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendused	5
4.2.	Planeeringu lahendus	6
4.2.1.	Krundijaotuskava	6
4.2.2.	Planeeritud ehitusõigused	7
4.2.3.	Kitsendused	7
4.2.4.	Hoonestusalade paiknemine ja hoonestuse mahud	7
4.2.5.	Ehitiste arhitektuurinõuded	8
4.2.6.	Liikluskorraldus ja parkimine	8
4.2.7.	Heakord ja haljastus	9
4.2.8.	Jäätmekäitlus	10
4.2.9.	Vertikaalplaneering ja sademetevee käitlus	10
4.2.10.	Tuleohutuse tagamine	10
4.2.11.	Keskkonnakaitse abinõud	11
4.2.12.	Tehnovarustus	13
4.2.13.	Kuritegevuse ennetamine	14
5.	Planeeringu elluviimine	14
5.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	14
5.2.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	15
5.3.	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	15
5.4.	Planeeringu realiseerimisest tulevate võimalike kahjude hüvitaja	16

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev eskiislahendus on koostatud Harku vallas Tutermaa küla Allikmaa maaüksusele (sihtotstarve maatulundusmaa 100%, katastriüksuse tunnus: 19801:012:0326, pindala 4996 m²) detailplaneeringu algamise taotlemiseks.

Planeeritav ala, suurusega u 0,5 ha, paikneb Harku valla lõunaosas Tutermaa külas Tallinna ringtee (riigi põhimaantee nr 11) ääres ringtee ja raudtee vahelisel alal. Teisel pool Keila-Tallinn raudteed (lõik 78,7-83,1 km) on Saue valla Valingu küla.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmiseks osaliselt ärimaa ja osaliselt üldkasutatava maa sihtotstarbeks ning krundile ehitusõiguse määramiseks ärihoone(te) püstitamiseks. Kinnistu omanik soovib katastriüksusele püstitada väikesemahulise äriruumidega hoone, mis koosneb ühtseks hooneks koondatud eraldiseisvate äriüksustena kasutatavatest boksides (kontoriruum koos teenidus- või laopinnaga). Planeeritava ala lõunapoolne osa jääb haljasalaks, millel põllumajandusmaana kasutamise perspektiivi pole. See maa-ala on kavandatud jätta üldkasutatava maa sihtotstarbega haljasalaks.

Detailplaneeringuga kavandatakse krundi kasutamise keskkonna-, heakorrastuse ja haljastuse tingimused, määratakse seadustest tulenevad kitsendused, kavandatakse liikluskorraldus (sh juurdepääs krundile, parkimine) ja tehnovõrkudega varustamine.

Allikmaa maaüksus paikneb Harku valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustusalal, osaliselt leebe režiimiga looduslikul haljasmaal, osaliselt elamumaa ning osaliselt ärimaa juhtfunktsiooniga alal.

2.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on

- Planeerimisseadus
- Eltove OÜ taotlus Allikmaa katastriüksuse (19801:012:0326) detailplaneeringu algamiseks

Planeeringu koostamisel arvestamisele kuuluvad seadused, planeeringud, normdokumendid, projektid ja muud dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Tuleohutuseseadus
- Maakatastriseadus
- Veeseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud 17.10.2013 Harku VVk otsusega nr 138)
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering (kehtest. 31.05.2018 Harku VVk otsusega nr 51)
- Koostamisel olev Harku valla teede ja juurdepääsude teemaplaneering (algat.29.12.2016 Harku VVk otsusega nr 156)
- Harku valla ehitusmäärus, vastu võetud 25.05.2017 nr 21
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 - 2032 (Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15)

- Harku valla arengukavad
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud 17.10.2019)
- Siseministri 03.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- 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"
- Kehtivad projekteerimisnormid, sh:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
 - Eesti Standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
 - EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
 - EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.
- planeeritava maaüksuse katastriplaan
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Allikmaa (19801:012:0326) maa-ala plaan tehnovõrkudega (Woge OÜ töö nr 0319, 10.06.2021);
- Harku vallas Tutermaa külas paikneva Allikmaa maaüksuse rohevõrgustiku toimivuse analüüs (OÜ Lemma, Tallinn 18.02.2022).

3. Lähteolukord

3.1. Planeeringuala lähipiirkonna ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala - Allikmaa katastriüksus paikneb Harku valla lõunapiiril Tutermaa külas 11 Tallinna ringtee, 11117 Valingu – Jõgisoo ja Tallinn - Keila raudtee vahelisel alal. Raudteest lõuna poole jääb Saue valla Valingu küla. Koostamisel oleva teedeprojekti kohaselt (Roadplan OÜ töö nr 20206-1) on Allikmaa maaüksusest lõuna poole kavandatud tulevane 4-realine riigimaantee.

Lähimad tömbekeskused, Keila linn jääb ca 2,6 km läänesuunda ja Saue linn ca 5,5 km kaugusele idasuunda, Tallinn ca 22 km kirdeidasuunda. Lähim bussipeatus „Korvi“ paikneb 11 Tallinna ringtee ääres Allikmaa katastriüksuse naabruses.

11 Tallinna ringtee tagab kiire ühenduse 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teega, Tallinna linna, Keila linna, Saue linna, Paldiski sadamaga ja teiste Tallinna ümbruse tömbekeskustega.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, põhimaantee naabruses, olemasoleva hoonestusega alal. Hea liiklusühendusega piirkonnas on Allikmaa katastriüksusele äri- või väiketootmise hoone püstitamine sobiv ja asjakohane.

Allikmaa katastriüksusest lääne poole jäävad Allika, Vana-Allika ja Uus-Allika katastriüksustel olevad elamud abihoonetega, ida ja lõunasuunda rohumaad vaheldumisi puistualadega; põhjasuunda 11 Tallinna

ringtee ja üle selle Linnumäe katastriüksusel olev eluase, suuremad puistualad; loodesuunas paikneb Korvi kalmistu.

Allikmaa katastriüksuse lähipiirkonnas kehtivaid ega menetluses olevaid detailplaneeringud ei ole.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöo-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb maaüksus osaliselt leebe režiimiga looduslikul haljasmaal, osaliselt elamumaa ning osaliselt ärimaa juhtfunktsiooniga alal. Maaüksus jääb rohevõrgustiku koridori alale- Tutermaa alumine koridor, mis suundub üle Tallinn-Keila maantee. Koridor on pikk ja madala kvaliteediga, mistõttu sobib liikumiseks vaid väikeimetajatele.

Harku vallas Tutermaa külas paikneva Allikmaa maaüksuse rohevõrgustiku toimivuse analüüsi (OÜ Lemma, Tallinn 18.02.2022) järeldused:

- Kuigi detailplaneeringu algatamise taotlusega kavandatakse maaüksusel olemasolevast seal juba aastakümneid olnud hoonestusest suuremat ehitusmahtu, jääb rohevõrgustiku põhifunktsioon jätkuvalt toimima nii praeguses situatsioonis kui Tallinna ringtee ümberehitamisel uuele trassile. Kehtiv ÜP lubab hoonete aluseks pinnaks max 15% ca 5000 m² krundi pindalast.
- Rohekoridori tulevane toimimine sõltub eelkõige Tallinna ringtee rekonstrueerimise parimast võimalikust lahendusest ja Allikmaa kinnistu arendamise mõju on siinkohal marginaalne. Riigitee uue lõigu km 35,5 juurde (ristumisel Vahtralehe kraaviga) on projekteeritud ulukite läbipääs, mis on samas tasapinnas maapinnaga, et tagada loomadele takistusteta liikumise teekond. Ulukite läbipääsu asukoht arvestab suurulukite liikumise teekonnaga ning ka Saue valla rohekoridoriga.
- Tegemist on rohekoridori äärealaga ja puuduvad seni täpsemad andmed, kas ja kuidas loomad rohekoridori tegelikult kasutavad. Transpordiameti poolt tellitud esialgsest uuringust nähtub, et Allikmaa maaüksuse juures rohekoridoris tegelikult olulist ulukite liikumist ka praegu ei toimu.

3.2. Asend

Planeeringuala piirinaabrid

Maa-ala külgneb:

- põhjasuunast T-11 Tallinna ringtee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:012:0209);
 - ida- ja lõunasuunast Kuremäe 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:012:0248);
 - läänesuunast Allika hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega maaüksusega (19801:012:0325)
- Juurdepääs Allikmaa katastriüksusele on 11 Tallinna ringteelt ja 11117 Valingu – Jõgisoo teelt.

Planeeritava Allikmaa maaüksuse andmed:

katastriüksuse tunnus 19801:012:0326,

pindala 4996 m²

maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa

kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 3134 m², metsamaa 65m², õuema 1151 m² ja muu maa 646 m²

Allikmaa katastriüksuse maanteepoolisel alal paiknevad olemasolevad kasutusest väljas olevad hooned - endise „Truckers pub`i“ hoonestus, neid ehitisi pole Ehitusregistrisse kantud.

Allikmaa kinnistul olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

3.3. Piirangud ja kitsendused

Maaüksuse kitsendusteks on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitiste kaitsevööndid ning elektripaigaldiste kaitsevööndid.

- Allikmaa katastriüksusele ulatub Ehitusseadustiku kohane 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja servast;
- Allikmaa katastriüksusele paikneb Korvi kalmistu 100m / 300m sanitaarkaitsevööndis (alus: Harku valla üldplaneeringu maakasutuspiirnagute kaart; kalmistute sanitaarkaitsevööndite 100 m ja 300 m piirjoon

tähistab soovitatavat elamute kaugust vastavalt tsentraalse veevarustuse puhul ning lokaalse veevarustuse puhul);

- Allikmaa katastriüksusel loodenurka läbivad **madalpingeliin** kaitsevööndiga 2m + 2m ja **sidekaabel** kaitsevööndiga 1m + 1m.

- Maaüksus jääb Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud "Harku valla 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 täpsustatud **rohevõrgustiku koridori** alale - Tutermaa alumine koridor.

Eesti Keskkonnaportaali andmebaasi kohaselt (seisuga 10.04.2023) ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura2000 kaardirakenduse ning keskkonnaregistri järgi planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega -alasid pole registreeritud. Lähim kaitsealune objekt on ida pool asuv Valingu tammik (KLO1200456)

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega nende kaitsevööndit. Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi andmetel on Harku valla Tutermaa külas normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m³). Eesti territooriumi pinnaseõhus varieerub see näitaja valdavalt vahemikus 23–75 kBq/m³. Eestis loetakse ohutuks taset, kui radoonisisaldus on pinnaseõhus kuni 30 kBq/m³.

Allikmaa maaüksusel kehtib avalikult kasutatava tee (Tallinna ringtee) kaitsevöönd ehitusseadustik § 71 alusel, mille laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 50 meetrit. Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teekaitsevööndisse on võimalik ehitada vaid Transpordiameti nõusolekul. Maaüksusel Harku valla üldplaneeringuga määratud äri- ja elumumaa juhtfunktsiooniga ala jääb teekaitsevööndisse.

Kagus voolab Allikmaa maaüksuse piiril Vahtralehe kraav (VEE1098701), mille valgala suurus alla 10 km² ja mis ei ole ametlik eesvool. Seega puudub kraavil veekaitsevöönd.

Kraavi ääres kasvab kõrghaljastus. Väiksematele kuivenduskraavidele rakendatakse veekaitsevööndi kitsendusi ainult juhul, kui need on maaparandussüsteemi eesvooluks maaparandusseaduse tähenduses. Siiski on oluline kõrghaljastuse säilitamine, et jääks oodusliku taimkattega puhverriba vähemalt 1 m laiuselt kraavi servast arvates. Kraavid nagu teisedki mageveekogus (järved, jõed jne) moodustavad rohevõrgustiku jaoks olulise "sinivõrgustiku", mis rohevõrgustiku koosseisu kuuludes mitmekesistab selle funktsioone ja toimib tihti ka eri alade vahelist sidusust loova võrgustikuna. Kraavi kaldad toimivad omakorda elupaikade ning liikumiskoridoridena mitmetele maismaa liikidele.

4. Planeeritud lahendus

Planeeringuga määratakse krundi maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs ja tehakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendused

Allikmaa katastriüksus paikneb Harku valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt leebe režiimiga looduslikul haljasmaal, osaliselt elumumaa ning osaliselt ärimaa juhtfunktsiooniga alal. Detailplaneeringuga kavandatakse maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine ärimaaks.

Planeering on üldplaneeringut muutev maakasutuse sihtotstarbe osas. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjenduseks on asjaolu, et antud asukohas, mitmete suure liikluskooormusega tee(de) ja ka raudtee lähedal on uue eluaseme rajamine ebasobiv eelkõige mürataseme tõttu, häiringuid põhjustab ka liiklusest tulenev vibratsioon ning õhusaaste. Krundi asukohast tulenevalt on otstarbekam kavandada Allikmaa maaüksusele ärihooneid, mitte aga elamuid.

Allikmaa katastriüksusele kavandatud kuni 600m² ehitisealuse pinnaga ärihoone rajamist ei saa lugeda üldplaneeringu põhilahenduse ulatuslikuks muutmiseks.

Planeerimisseaduse § 142 (1), kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine,
- detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine

Hoonestusala on kavandatud olemasolevate ehitiste ja platside piirkonda (üldplaneeringu kohaselt elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega ala). Detailplaneeringu realiseerumisel võetakse heas logistilises asukohas olev maa-ala otstarbekalt kasutusse, äriüksuse rajamisega luuakse piirkonda uusi töökohti, mis soodustab piirkonna arengut ja tööhõivet. Lammutatakse katastriüksusel olevad arhitektuuriselt ja ehituslikult küsitava väärtusega hooned ning selle asemele püstitatakse kaasaegsetele nõuetele vastav hoonestus, ala heakorrastatakse; seega omab käesolevas detailplaneeringus kavandatu potentsiaalset positiivset mõju lähipiirkonnale ja on ümbruskonna arenguid toetav.

4.2. Planeeringu lahendus

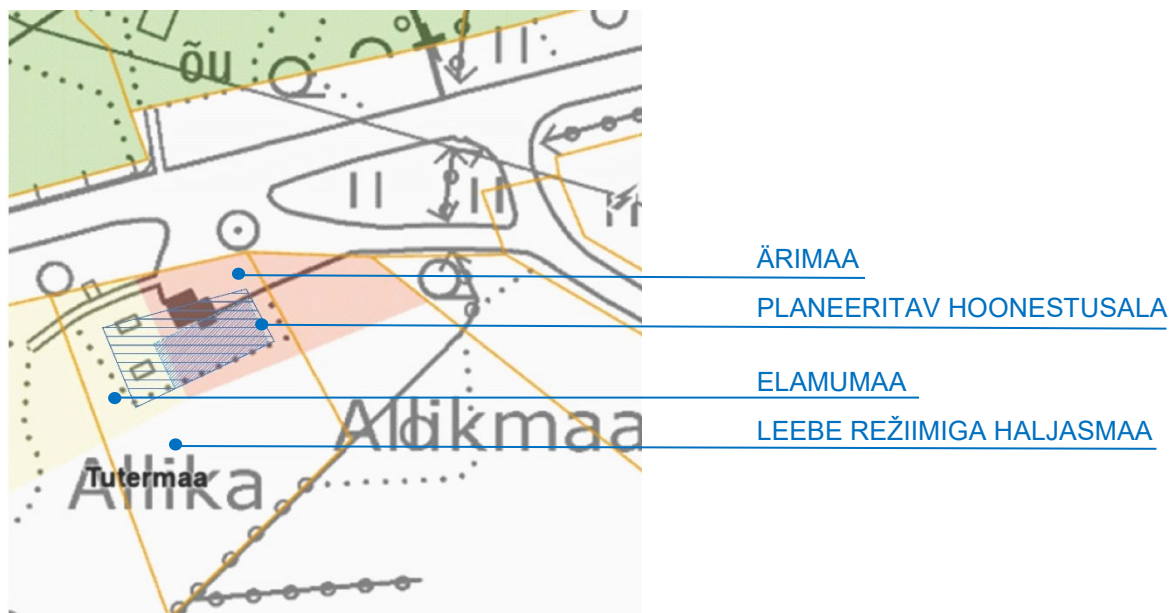
4.2.1. Krundijaotuskava

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis Allikmaa katastriüksuse piiri ja pindala muutmist ei ole ette nähtud. Planeeringuala bilanss:

DP algatamiseelne maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%	planeeritud maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²
100% maatulundusmaa	4996	100	50% ärimaa 50% üldkasutatav maa	4996

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa** (Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliik: **üldkasutatav maa** (Üm), see on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa



Skeem 1 Väljavõtte Harku valla üldplaneeringu veebikaardist: <https://harku.maps.arcgis.com/>

Allikmaa katastriüksusest ca 1200 m² jääb Harku valla üldplaneeringu põhikaardi kohaselt ärimaa juhtfunktsiooniga alale, ca 1000 m² üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtfunktsiooniga alale ning ca 2800 m² üldplaneeringu kohasele leebe režiimiga looduslikule haljasmaale.

4.2.2. Planeeritud ehitusõigused

Krundi planeeritud ehitusõigus

pos nr	aadress/ettepanek	plan. krundi pindala (m ²)	lubat. max ehitise-alune pind (m ²)	hoonete lubat. max kõrgus plan. maa-pinnast (m)	hoonete lubat. max korruselisus	max hoonete arv krundil	lubat. suurim kinnistu täis-ehitus %	nõutav min. tulepüsivus	planeeritud maa sihtotstarve ja osakaal (katastriüksuse liigiti) %	plan. parkimis-kohtade arv krundil	piirangud ja arhitektuurinõuded
1	Allikmaa	4996	600	12	2	2	12	TP3	Ä 50% ärimaa / Üm 50% Üldkasutatav maa	12	vt Seletuskiri ptk 4.2.3 ja 4.2.5

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: **ÄV/ÄB + HL**

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)

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

HL – looduslik maa (puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik või poolloodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta ala, mida ei kavandata muuta ning ei majandata tulu saamise eesmärgil.

4.2.3. Kitsendused

Planeeringuala kitsendused:

- 11 Tallinna ringtee **kaitsevööndi** ulatus 50m äärmise sõiduraja servast
- Harku valla üldplaneeringu kohane **rohevõrgustiku koridor**
- **Korvi kalmistu sanitaarkaitseala ulatus 300m kalmistu piirist**

Servituudi seadmise vajadus:

- olemasolevale **sidekaablile** kaitsevööndi (koriori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- olemasolevale **madalpingekaablile ja liitumiskilbile** kaitsevööndi (koriori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
-

4.2.4. Hoonestusalade paiknemine ja hoonestuse mahud

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on tehtud ettepanek määrata hoonete lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks 600m², so Allikmaa katastriüksuse pindalast kuni 12%, hoone(te) lubatud suurimaks kõrguseks kuni 12 m. Planeeritava ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned.

Hoonestusala asukoha ettepanek (vt skeem 1) on krundi põhjaossa elamumaa ja ärimaa alale, st üldplaneeringus tähistatud leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga ala säilitatakse haljasalana. Kuna Allikmaa katastriüksusele seab piirangu 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50m sõiduraja

välimisest servast, siis teekaitsevööndisse on võimalik ehitada vaid Transpordiameti nõusolekul (täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus).

Olemasolev juurdesõit Allikmaa maaüksusele Tallinna ringteelt on krundi põhjaküljel, ringtee rekonstrueerimisprojektiga (Roadplan OÜ töö nr 20206-1) on kavandatud samas piirkonnas uus juurdesõidutee krundi kirdenurgale, juurdesõidutee lahendus täpsustatakse Transpordiametiga.

Kuna maaüksus piirneb elamutega, siis ärihoone(te) planeerimisel tuleb Allikmaa mü territooriumile ette näha haljastatud puhvertsoonid leviva keskkonnamõju leevendamiseks.

4.2.5. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus ja konstruktsioonid

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Krundil kasutada ühtses stiilis välisviimistluslahendust. Erinevaid materjale võib omavahel kombineerida ning fassaade liigendada. Fassaadi viimistlusmaterjal: laudis, tellis, looduslik kivi, betoon, krohvipind, plekk, klaas, Katusekattematerjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga (plekk, rullmaterjal, bituumensindel).

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule. Mitte kasutada kirevaid värvilahendusi. Vältida plast- viimistlusmaterjalide kasutamist. Hoonete seinte välisviimistluseks on lubatud kasutada kuni 3 erinevat põhimaterjali ja kuni 3 põhilist värvitooni. Hoonete ehitusprojekti eskiis kooskõlastada valla arhitektiga.

Katused

Põhihoone katuseharja suund kavandada soovitatavalt risti või paralleelselt mõne krundi küljega. Katusekalle 0°-30°, Lubatud on ühe- või kahepoolne katuse kalle; maksimaalselt võib krundil kasutada kuni kolme erinevat katusekallet.

Kõrgused

Hoone suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast on 12m,

hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 2 korrust.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3, sealjuures tuleb arvestada tootmise iseloomust ning hoonestuse paigutusest tulenevaid nõudeid hoonete tulepüsivusele – hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale.

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

Planeeringualale piirdeaedu ei rajata. Lubatud on vajadusel ajutised ehitisaegsed turvapiirded, mis tööde lõppedes likvideeritakse.

4.2.6. Liikluskorraldus ja parkimine

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud hoonestatavale krundile juurdepääs on ette nähtud kahesuunalise liiklusega 11 Tallinna ringteelt. Lahendus täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus koostöös Transpordiametiga. Roadplan OÜ töös nr 20206-1 Riigitee 11 Tallinna ringtee km 34,0-38,0 lõik Valingu- Keila) on kavandatud mahasõit rekonstrueeritava Tallinna ringteelt planeeritava ala kirdenurgani.

Arvutuslik parkimisnormatiiv kavandatavale äriüksusele (stock-office tüüpi hoone) on arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile 9.1 on äärelinnas analoogse kasutusega ehitise liikide normatiivile. Kaupluste puhul näeb normatiiv ette 1 parkimiskoha 100m² brutopinna kohta, tööstusettevõtte/lao puhul 1 parkimiskoha 250m² brutopinna kohta ning asutuste puhul 1 parkimiskoha 90m² brutopinna kohta.

Maksimaalne lubatud ehitistealune pind on 600m², juhul kui arvestada, et kogu hoonestusmaht on 2-korruselise, siis maksimaalselt on võimalik rajada kuni 1200m² brutopinnaga hoonestus. Ehitise liigi kontor-kauplus-ladu puhul arvestades, et hoonestuse pinnast 30% moodustab laopind, 30% kontor ja 30% kauplus tuleb arvutuslikult ette näha 400m² laopinna kohta 400: 250=1,6 parkimiskohta, 400m² kontoripinna kohta 400:90= 4,4 parkimiskohta ning 400m² kauplusepinna kohta 400:100=4 parkimiskohta, ehk summaarselt

10 parkimiskohta. Täpne ehitise struktuur ja parkimiskohtade vajadus täpsustub ehitusprojekti koostamisel, planeeringuga on kavandatud 12 parkimiskoha rajamine. Parkimiskohtade vajadus ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Parkimine korraldada omal krundil.

Jalgrataste parkimine omal krundil lahendatakse ehitusprojektiga. Vastavalt EVS 843:2016 „Linna-tänavad“ tabeli 9.3 stock-office tüüpi hooneid eraldi ei kajastata. Arvestuse aluseks on võetud analoogsed ettevõtted samal põhimõttel nagu sõiduautode parkimiskohtade kavandamisel: tööstusettevõtte/laohoone puhul vajalik ette näha 1 parkimiskoht/200m² brutopinna kohta (400:200=2) ning vähim lubatav jalgrattaparkla kohtade arv 6; kaupluse puhul 1 parkimiskoht 150m² brutopinna kohta (400:150=2,7) ning astuste puhul 1 parkimiskoht 100m² kohta (400:100= 4); seega arvutuslikult on vajalik summaarselt ette näha 9 kohta, siiski kaupluste puhul on vähim lubatav jalgrattaparkla kohtade arv 10. Planeeringuga on kavandatud minimaalselt 10 jalgrattaparkimiskohta, nende vajadus ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

4.2.7. Heakord ja haljastus

Allikmaa katastriüksus paikneb Harku valla rohevõrgustiku koridori alal. Enamus katastriüksusest on looduslik rohumaa, põõsastik kasvab ala lõunaservas oleva kraavi ääres. Metsamaa kõlviku pindala kraaviäärsel alal on kokku 65m²

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on ette nähtud Allikmaa katastriüksuse hoonestamisel haljastuse osakaal min 60 % ulatuses krundi pindalast.

Hoonestuse rajamiseks ning trasside- ja teede ehitamiseks hädavajalike puude eemaldamine kooskõlastatakse läbi ehitusloaprojektide. Elektri õhuliini kaitsevööndisse jääv(ad) puu(d) eemaldatakse vastavalt kehtivale korrale kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised normikohased kujud.

Planeeritavale alale krundi elamute poolsesse serva istutada mitmerealine ja mitmerindeline puhverhaljastus.

Haljastuse rajamisel arvestada 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 haljastusprojektiga hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

Sõiduautode liiklusalad võivad olla asfaltkattega, kruuskattega või betoon-sillutiskiviga kaetud. Rasketehnika liikluseks kasutatavad alad peavad olema kõva katendiga ning nendelt aladelt kogutavad sademeteveed juhitakse läbi õlipüüdurite. Sõiduautode parkimisalad on soovitatav teha vett läbilaskva katendiga (murukivi-sillutis või murukärjega tugevdatud muruala). Teede ja platside lahendus täpsustatakse ehitusprojektidega.

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

Omanik on kohustatud kärpima avalikult kasutatava tee ääres kasvavad puud ja põõsad sel määral, et need ei takistaks liiklust ja ei piiraks nähtavust teel ega varjaks liikluskorraldusvahendeid. Omanik on kohustatud niitma hoone või avalikult kasutatava teega piirnevaid rohttaimedega kaetud alasid vähemalt üks kord kalendriaastas. Omanik on kohustatud niitma tiheasustusalal asuval kinnistul rohtu, sealhulgas muru, sagedusega, et selle kõrgus ei ületaks 15 cm. Omanik on kohustatud tagama kinnistul asuvates kraavides vee tõrgeteta äravoolu ja puhastama selleks kraavi põhja ja nõlvad rohust, võsast, puudest, jäätmetest ning muudest vee äravoolu takistavatest asjadest (vt Harku valla heakorra eeskiri–Riigi Teataja). Maaomanik peab kraavi voolusängist eemaldama takistused, puittaimestik tuleb raiuda veejuhtme põhjast, nõlvalt ja kaldalt, kui see takistab veejuhtme toimimist. Kraavi kaldal peab rohttaimestikku ja peenvõsa niitma vähemalt 1,5 m laiusel ribal ning niidetud rohttaimestik ja peenvõsa tuleb kraavi voolusängist eemaldada.

4.2.8. Jäätmekäitlus

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäära ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki tehnoloogilisi võimalusi jäätmete liigiti kogumiseks nende tekkekohas ning nende taaskasutamiseks, kui see ei ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäära kulukas. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ning seejärel liigiti koguda. Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal. Kui jäätmeid pole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb need anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat keskkonnavalitsust omavale isikule.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi ja vastavalt kehtestatud korrale anda üle vastavat luba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juuresõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele

4.2.9. Vertikaalplaneering ja sademetevee käitlus

Krundi vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist hoonestatava krundi piires.

Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb vältida vihma- ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Liigveed on võimalik juhtida Allikmaa katastriüksuse lõunapiiril paiknevasse kraavi. Vertikaalplaneerimise kohased detaillahendused esitada hoone(te) ja teede ning platside ehitusprojektides.

Võimaluse korral taaskasutada hoonestuse katusest kogutavat sademeteveet tehnilise veena, wc-des ning territooriumi hooldamiseks ja haljasalade kastmiseks. Planeeritud hoonestuse katusest kogutav sademevesi taaskasutamisele mitte kuuluvas osas immutatakse omal krundil pinnasesse - juhitakse haljasaladele, kraavidesse/nõvadesse. Veeseaduse (vastu võetud 30.01.2019) § 28 alusel lähtutakse saasteainete pinnavette juhtimise reguleerimisel kombineeritud lähenemisviisist, mille kohaselt saasteainete pinnavette juhtimist välditakse või piiratakse nende tekkekohas keskkonnanõuete, sealhulgas parima keskkonnapraktika, parima võimaliku tehnika ja parimate olemasolevate meetodite rakendamise, keskkonna kvaliteedi piirväärtuste ning heite piirväärtuste kehtestamise ja rakendamise teel.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavale krundile ette nähtud rajada sademevee ja drenaažvee kokku kogumiseks vastav süsteem. Sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil. Sademevee/liigvee eelvooluks on Allikmaa katastriüksuse lõunapiiril paiknev kraav. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav eelistatult kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, haljaskanaleid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Sademeveekanaliseerimine projekteerida nõuetekohastest plasttorudest ja -kaevudest. Restkaevud näha ette setteosaga (liivapüüdja). Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada täpsed hoonestuse ja kõvakattega pindade asukohad, siis konkreetne lahendus (sh drenaaž/sademevee puhasti tüüp ja asukoht) ja suubumise täpsed asukohad esitada kruntide hoonestamise ehitusprojektis.

Kuna sademevee eelvooluks on looduskeskkond, on asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed vajalik puhastada enne looduskeskkonda juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

4.2.10. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonete vahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad

hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arvvaärtustest. Planeeritava alal on arvestatud, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3, hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete tuleohutuse lahendused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale. Juurdesõit maaüksusele on planeeritava ala põhjaküljelt 11 Tallinna ringteelt.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on $> 4,0$ m; hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, Tuleohutuse seadus RT I 2010, 24, 116.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.2.11. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist.

Planeeringualale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende välisterritooriumil ei tekitata ega ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei või keskkonda reostatavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Kui planeeringualal kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada, et detailplaneeringu alal on kaitsmata põhjavesi.

Planeeringulahenduses on nõue, et tagatakse nõuetekohane heitvee kogumine ja ärajuhtimine.

Haljastustööde teostamisel kasutatakse ära planeeritud hoonestuse ja teede- ning platside alustelt aladelt rajamistööde ettevalmistamisel pinnase koorimisel üle jäävat materjali.

Puude raiumist reguleerib ”puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas”. Hoonestuse rajamiseks ning trasside- ja teede ehitamiseks hädavajalike puude eemaldamine kooskõlastatakse läbi ehitusloaprojektide. Elektri õhuliini kaitsevööndisse jääv(ad) puu(d) eemaldatakse vastavalt kehtivale korrale kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega. Uushaljastuse rajamiseks koostatakse ehitusprojekti mahus haljastusprojekt.

Krundisise välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Arvestades planeeritava hoonestusala paiknemist elamukruntide naabruses on ette nähtud rajada kaitsehaljastus, siis ei kaasne piirkonna elanike heaolule valgusreostuse olulist negatiivset mõju. Üldvalgustus võib pigem paikkonna turvalisust tõsta.

Mürakaitse abinõud

Oluline on vältida müra edasikandumist elamuteni.

Äritegevusest lähtuvad müratasemed ei tohi elamu maa-alal ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud II mürakategooria tööstusmüra piirväärtust.

Detailplaneeringu elluviimisel ning kavandatava tegevuse käigus tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid müra leevendavaid meetmeid.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need asuksid elamutest võimalikult kaugel. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud II mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.

Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra piirväärtust.

Jälgida, et ehitusaegsed ning detailplaneeringu realiseerumise järgselt alalt lähtuvad vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (23.00-7.00).

Planeeritav maa-ala asub tiheda liiklusega maantee ja raudtee vahelisel alal, hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 842:2003 *Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* nõudeid ning kasutada hoonetel mürakindlaid aknaid. Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhastusega, tagada siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtus ning müra- ja vibratsiooni normtasemed.

Radoonikaitse abinõud

Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi andmetel on Harku valla Tutermaa külas normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m³). Eesti territooriumi pinnaseõhus varieerub see näitaja valdavalt vahemikus 23–75 kBq/m³. Eestis loetakse ohutuks taset, kui radoonisisaldus on pinnaseõhus kuni 30 kBq/m³. Ehitusprojekti koostamisel näha ette vastavad radoonitõkke abinõud vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, vajadusel viia läbi radooniuuring.

Keskkonnatingimused rohevõrgustiku toimimise tagamiseks

Maaüksus jääb Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud “Harku valla 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 täpsustatud rohevõrgustiku koridori alale - Tutermaa alumine koridor.

Lemma OÜ koostas 2022a Rohevõrgustiku toimivuse analüüsi, et anda hinnang, kas praeguse rohevõrgustiku toimivus võib muutuda ala täiendaval hoonestamisel. Analüüsist järeldub, et Allikmaa maaüksuse keskossa hoone rajamisel täiendavalt rohekoridori senist kesist toimivust ei halvendata.

Ala asub ringtee ja raudtee vahel. Seega on rohevõrgustiku seisukohast tegemist juba olemasoleva konfliktikohaga, sest koridor ristub nii suure liikluskõormusega maantee kui ka raudteega. Palju suurema mõju toob kaasa Tallinna ringtee rekonstrueerimise projektis esitatud lahendus (olemasolev riigitee nr 11 lõik muutub Allikmaa kinnistu juures kohalikuks juurdepääsuteeks ja kaob ka senine ühenduskoht 11117 Valingu – Jõgisoo teega).

Tegemist on rohekoridori äärealaga ja puuduvad seni täpsemad andmed, kas ja kuidas loomad rohekoridori tegelikult kasutavad. Transpordiameti poolt tellitud esialgsest uuringust nähtub, siis selles Allikmaa maaüksuse juures rohekoridoris tegelikult olulist ulukite liikumist ka praegu ei toimu. Juba Harku valla rohevõrgustiku määramise ajal on tõdetud, et olemasolev rohekoridor on suurulukitele sisuliselt läbipääsmatu. Põhimaantee nr 11 km 34,5-38,0 Valingu-Keila lõigu rekonstrueerimise projekti koostamise käigus uuritakse veel täiendavalt ka rohekoridori toimimist, et praegune konfliktiala ei muutuks kogu lõigul täiesti läbimatuks. Uue põhimaantee trassi rajamisel väheneb käesoleval ajal intensiivse kasutusega maanteelõigu liikluskõormus ka Allikmaa maaüksuse juures oluliselt ning vastavalt nihkub rohevõrgustiku konfliktiala uuele trassile senises trassist ca 200 meetrit lõuna pool. Teeprojekti koostamisega paralleelselt on käimas ulukiuuring, mille eesmärk on välja selgitada loomade liikumise teekonnad ning sobivad ulukite läbipääsude asukohad ning välja pakkuda lahendused.

Tallinna ringtee rekonstrueerimise projektis (Roadplan OÜ töö nr 20206-1) on kavandatud uue projekteeritud 4-realise teelõigu alla ulukite läbipääsutunnel, mis jääb planeeringualast ca 150m edela poole.

Allikmaa maaüksusele detailplaneeringu eskiislahenduses on hoonestusala kavandatud krundi põhjapoolsesse ossa – elamumaa ja ärimaa maa-alale, seal paiknevate olemasolevate ehitiste ja platside piirkonda. Üldplaneeringu kohase leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga ala säilitatakse

haljasalana. Kavandatud krundi lubatav täisehitus on 12 %, lubatav maksimaalne ehitusalune pind 600m². Planeeritavad "stock-office" tüüpi väikesed äriüksused on koondatud plokeerituna kompaktselt üheks hooneks, et maa-ala hoonestusega mitte killustada. Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on ette nähtud Allikmaa katastriüksuse hoonestamisel haljastuse osakaal min 60 % ulatuses krundi pindalast. Krundi lõunaservas oleva Vahtralehe kraavi äärne looduslik haljasala säilib. Allikmaa maaüksuse lääneserva rajatakse täiendavalt mitmerindeline mitmerealine kõrghaljastusega puhverala.

Piirdeaedu ei rajata. Planeeritava hoonestusala jääb läänenaabrist Allika kinnistul olemasolevast elamust min 50m kaugusele – st hoonete vahele jääb väikeulukite läbipääsu võimaldav haljasala. Planeeritav hoonestusala jääb kagusse projekteeritud 4-realisest teest >70m kaugusele, kogu Allikmaa krundi lõunaosa jääb haljasalaks.

4.2.12. Tehnovarustus

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala põhimõtteline tehnovõrkudega varustamine. Krundisisised tehnovõrgud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt hoone projekti vajadustest ja peavõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest lähtuvalt. Krundil paiknevad tehnovõrgud liituvad projektiga määratud liitumispunktis. Tehnovõrkude täpne trassi asukoht ja tehnilised näitajad fikseeritakse nende projekteerimisel. Tööde teostamine ol.oleva tehnovõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult võrguvaldajaga.

Elektrivarustus

Allikmaa katastriüksuse elektriga varustamine lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele edasise planeerimise käigus.

Juhul, kui Allikmaa kinnistu omanik soovib olemasolevat, katastriüksuse loodanurka läbivat õhuliini ümber paigaldada, nt õhuliinist tuleneva kaitsevööndi vähendamise eesmärgil, siis tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le vastav kirjalik taotlus. Elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul.

Sidevarustus

Lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele edasise planeerimise käigus.

Veevarustus

Käesoleva detailplaneeringu eskiisis on veevarustuse lahenduse aluseks Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 - 2032“. Nimetatud kava kohaselt ei paikne Allikmaa katastriüksus reovee kogumisalal.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestatava krundi veevarustus on ette nähtud omale krundile rajatava puurkaevu baasi.

Planeeringuala vajalik vooluhulk on esialgsel ca 1 m³/ööpäevas.

Reovee kanalisatsioon

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi kanalisatsioonilahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 - 2032“. Nimetatud kava kohaselt ei paikne Allikmaa katastriüksus reovee kogumisalal. Piirkonnas reoveekanalisatsiooni eesvool puudub.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud hoonestatava krundi reovesi on ette nähtud suunata krundile paigaldatavasse vastavasse lekkekindlasse plastmahutisse min mahutavusega 10m³ või rajada biopuhasti. Täpsustatakse edasise planeerimise käigus.

Planeeritud ärajuhitava reovee kogus on ca 1 m³/d.

Sademe- ja pinnavett reovee kogumismahutisse ei juhita – vt ptk 4.2.9

Tulekustutusvesi

Hoonestatava krundi arvutuslik normatiivne välistulekustutusvee vooluhulk on max 20,0 l/s 3 tunni vältel.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on tulekustutusvee saamiseks Allikmaa katastriüksusele ette nähtud kustutusveemahuti paigaldamine ja sellest tulekustutusvee hüdrandiga imitoitetorustiku rajamine. Võimaluse korral lahendatakse rajatava tulekustutusvee mahuti baasil ka naaberelamute kustutusvee saamine.

Planeeritud hoonestatava krundi täpne tulekustutusvee vajalik voluhulk ja selle tagamise lahendus täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis, st hoone ehitusprojektis.

Tuletõrjevesi peab vastama siseministri 18.08.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

Küte

Hoonete küttesüsteemi valikul tuleb vältida fossiilsete kütuste kasutamist, eelistada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Konkreetsed lahendused tehakse hoonete küttesüsteemid ehitusprojektide koostamisel. Soovitav on küttesüsteemid lahendada päikesekütte kollektorite, õhksoojuspumpade või maasoojuspumpade jms abil või erinevate küttevariantide kombinatsioonina.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoonete katustele, sj paigutust tuleb kajastada hoone eskiislahenduses. Maakütte kavandamisel täpsustatakse selle tehnilised võimalused sh kaabli paigaldusala hoonestuse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.2.13. Kuritegevuse ennetamine

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Korrashoid.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Nähtavus.

Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine.

Välisvalgustus.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

Muud meetmed.

Hoonetele paigaldada turvauksed ja -aknad. Alati annab häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgimise rakendamine.

5. Planeeringu elluviimine

5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamute poolsele krundi küljele rajatakse kõrghaljastusega puhverala.

Kavandatav tegevus - maaüksusele ärihoone(te) ehitamiseks ehitusõiguse määramine hajaasustusalale ärimaa ja elamumaa krundile on eeldatavalt oma olemuselt ohutu ning olulise keskkonnamõjuta, sj vähemalt pool planeeritavast maa-alast jäetakse haljasalaks. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, sest planeeritakse suhteliselt väikesemahulise äriüksuse rajamist (kokku kuni 600m² ehitistealust pinda), mis koosneb eraldi kasutatavatest kontoritest integreerituna teenidus- või laopindadega.

Planeeringualal puuduvad väärtustatud hooned, miljöölalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju. Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada eelkõige positiivset mõju – seni kasutusesta seisma jäänud krunt hajaasustusalal muutub kasutusele võetud heakorrastatud alaks, krundile varem püstitatud kasutusest välja jäänud hooned likvideeritakse. Piirkonda rajatakse uusi töökohti.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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, et vältida töötajate ebakompetentsusest või valedest töövõtetest tulenevat võimalikku ohtu keskkonnale.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses reaalselt olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (21.00-7.00). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi elamualadel kella 21.00 – 7.00 vahel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud II kategooria tööstusmüra piirtaset - päeval 50dB ja öösel 40dB.

Detailplaneeringu alal ehitustööde teostamisel teha koostööd piirkonnas elavate inimestega ning teavitada neid eelnevalt mürarikaste töödega alustamisest ja tööde kestusest, et vältida teadmatusest tingitud kaebusi. Kavandatud tegevusest mõjutatud elanikele tuleb tagada terviseohutu elukeskkond.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus. Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete sorteeritud kogumine lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Harku valla jäätmehoolduseeskiri".
- Puude raiumist reguleerib "puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas". Vastu võetud 29.03.2018 nr 8.
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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 projekteerimisnormidele. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt käesolevas detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine;
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- 4) peale infrastruktuuri rajamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel. Krundi hoonestamine ning heakorrastamine toimub vastavalt ehitusprojektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

5.3. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Ehitusprojekt koostamisel arvestada asjakohaste järgmiste seadusete 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”
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustuse-le“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- 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 „Linnavalitsused“
- Eesti standard EVS 840:2023 „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.
- Hoonete eskiislahendused koos asendiplaani ja haljastuskavaga kooskõlastada Harku Vallavalitsuse arhitektiga.
- Hoone(te) soojavarustuse lahendus esitada hoonete ehitusprojektides. Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- 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 täpsustada tulekustutusvee mahuti asukoht, vajalik veemahutavaus ja mahuteid varustavate veetorude täpne asukoht.
Hoone sisemise tulekustutusvee vooluhulk arvutada eelprojekti (vajadusel).
Hoone(te) ehitusprojekti(id) kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästekeskusega.
- Ehitusprojekti tuleb vertikaalplaneerimine lahendada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt. Immutada on lubatud vaid katustelt ärajuhitud sademevett. Reostusohulik sademevesi tuleb enne ühisvõrku juhtimist puhastada lokaalsetes õli- ja liivapüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojekti.
- Krundi haljastusprojekt koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojekti, 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). Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

5.4. Planeeringu realiseerimisest tulevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkrundide omanike õigusi või kitsendaks naabermaavõrkude maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava 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 samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms). Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

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