



HARKU VALLAVALITSUS

PLANEERIMIS- JA EHTUSOSAKOND

Margo Klaos
Päästeamet
rescue@rescue.ee

kuupäev digiallkirjas nr 12-1/445-25

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

Austatud peadirektor

Harku Vallavolikogu 29. veebruar 2024 otsusega nr 11 algatati Harku alevikus Pikk tn 6 (katastritunnus 19801:001:3897) ja Pikk tn 17 (katastritunnus 19801:001:4051) maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamine.

Planeeritav ala, suurusega u 4,62 ha, paikneb Harku alevikus Metsa tee, Klubi tänava, Pikk tänava ja Aia tänava ning endise Harku naistevangla territooriumi vahelisel alal, Tallinn-Paldiski maantee ja Instituudi tee ristmikust linnulennult u 400 m kaugusel kagu suunas.

Pikk tn 6 maaüksus, suurusega 26969 m², on 100% sihtotstarbeta maa, millest haritav maa moodustab 16921 m², looduslik rohumaa 8559 m², õuema 104 m² ning muu maa 1385 m². Maaüksusel paiknevad õigusliku aluseta püstitatud ehitised. Maaüksusele on juurdepääs Pikalt tänavalt.

Pikk tn 6 kinnistu läänepoolses osas on Keskkonnaagentuuri Eesti looduse infosüsteemi andmetel registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi suurkõrv (*Plecotus auritus*; KLO9105264) esinemine.

Pikk tn 6 kinnistu loodenurgas paikneb ehitismälestis Harku linnuse säilmed.

Pikk tn 17 maaüksus, suurusega 12436 m², on riigiomandis olev 100% sihtotstarbeta maa, millest haritav maa moodustab 10521 m², looduslik rohumaa 1766 m² ning muu maa 149 m². Maaüksusel paiknevad õigusliku aluseta püstitatud ehitised. Maaüksusele on juurdepääs Aia tänavalt ja Pikalt tänavalt.

Aia tänav, suurusega 15320 m², on 100% transpordimaa.

Pikk tänav, suurusega 5930 m², on 100% transpordimaa.

Pikk tänav L1, suurusega 365 m², on 100% transpordimaa.

Pikk tänav L2, suurusega 329 m², on 100% transpordimaa. Pikk tänav L3, suurusega 561 m², on 100% transpordimaa.

Metsa tee 15, suurusega 25471 m², on 100% maatulundusmaa, millest haritav maa moodustab 22874 m², metsamaa 286 m², õuema 63 m² ja muu maa 2248 m². Maaüksusel paiknevad õigusliku aluseta püstitatud ehitised. Maaüksusele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

Metsa tee 17, suurusega 1963 m², on 100% sihtotstarbeta maa, millest metsamaa moodustab 1668 m² ja muu maa 295 m². Maaüksus on hoonestamata. Maaüksusele on juurdepääs Metsa teelt.

Planeeritav ala paikneb keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistusse kuuluva (väline tunnus KLO1200583) ja kultuurimälestise (registri number 2697) Harku mõisa pargi naabruses. Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseseadus §25 lg 1) ning seega paikneb planeeritav ala osaliselt mälestise kaitsevööndis.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal ning kaugküttepiirkonnas.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel nn tihehoonestusaladel. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.1 kohaselt võivad elamumaa kompaktse asustusega aladele jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised. Elamumaadel on võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25 % ulatuses kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majandushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Elamumaadele võivad jääda tehnoehitise maad nagu alajaamad, pumplad jms.

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

Detailplaneeringuga soovitakse Harku alevikus Pikk tn 6 maaüksusele kavandada korterelamumaa sihtotstarbega krundid. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis nr 3.2.1 on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaal, kus muuhulgas on märgitud järgmist.

- Uusi korterelamuid võib rajada ainult Tabasalu ja Harku alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates asustusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külad) elamumaa juhtotstarbega aladel.
- Korterehamute puhul peab olema iga planeeritava korteri kohta minimaalselt 400 m² elamukrundi pindala. Korterehamute kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonetega. Uue korterehamu või ridaelamu planeerimisel tuleb jätta piisav puhverala olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu või muu kahe korteriga väikeelamu vahele, mis tagab üksikelamule, kaksikelamule või muule kahe korteriga elamule vajaliku privaatsuse.
- Korterehamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb hoone juurde planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatus) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel.

Kuivõrd korterehamud kavandatakse Harku alevikku, siis on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

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

Detailplaneeringuga määratakse korterehamu kruntidele ehitusõigus ühe korterehamu ja ühe abihoone püstitamiseks, maapealse ehitisealuse pinnaga vastavalt 475 m² kuni 720 m². Korterehamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-10°.

Detailplaneeringuga määratakse ühiskondlike ehitiste maa krundile ehitusõigus lasteaed-alkkooli püstitamiseks maapealse ehitisealuse pinnaga kuni 5500 m². Hoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 15 m ja kuni 3 maapealset korrust. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-10°.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Aia tänavalt ja Pikalt tänavalt.

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

Võttes aluseks Planeerimisseaduse § 127 lõike 1 ja § 133 lõike 1 ning juhindudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lõike 2 ja § 3 lõike 10, edastame kooskõlastamiseks Ruum ja Maastik OÜ (rg-kood 11038715) poolt koostatud Harku vallas Harku alevikus Pikk tn 6 (katastritunnus 19801:001:3897) ja Pikk tn 17 (katastritunnus 19801:001:4051) maaüksuste ja lähiala detailplaneering, töö nr 02/22 (Plan ID 125332).

Detailplaneeringu materjalid on leitavad [SIIT](#), menetlusedokumentid on leitavad [SIIT](#)

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Ott-Rätsepp
Planeerimis- ja ehitusosakonna
juhataja

Lisad: 1) Seletuskiri
2) Põhijoonis
3) Tehnovõrkude koondplaan

Laine Vain
planeeringute spetsialist
laine.vain@harku.ee, 5887 2860