

INSTITUUDI TEE 1 JA INSTITUUDI TEE 1A MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, HARKU VALD, HARKU ALEVIK

HIRUNDO OÜ TÖÖ NR.: HDP-03/2021

PLANEERINGU ID

HUVITATUD ISIK: Instituudi Arendus OÜ juhatuse liige Remo Holsmer

E-mail: remoholsmer@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

DP KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn

E-mail: taimi.kirs@gmail.com

Tel: +372 5203279



/digitaalselt allkirjastatud/

<i>S E L E T U S K I R I</i>	3
1. <i>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</i>	3
2. <i>PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD</i>	4
2.1. <i>ASUKOHT</i>	4
2.2. <i>PINNAS</i>	5
2.3. <i>RELJEEF JA HALJASTUS</i>	5
2.4. <i>HOONESTUS</i>	5
2.5. <i>TEED</i>	5
2.6. <i>TEHNOVÕRGUD</i>	5
2.7. <i>KEHTIVAD PIIRANGUD</i>	6
3. <i>PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED</i>	6
4. <i>SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA</i>	7
5. <i>DETAILPLANEERINGU LAHENDUS</i>	9
5.1. <i>ÜLDISED PÕHIMÕTTED</i>	9
5.2. <i>KRUNDI EHITUSÕIGUS</i>	10
5.3. <i>ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED</i>	10
5.4. <i>TÄNAVA MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED</i>	12
5.5. <i>VERTIKAALPLANEERING</i>	13
5.6. <i>INSENERTEHNILINE LAHENDUS</i>	14
5.6.1. <i>VEEVARUSTUS</i>	14
5.6.2. <i>KANALISATSIOON</i>	14
5.6.3. <i>SADEMEVEE LAHENDUS</i>	15
5.6.4. <i>TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED</i>	16
5.6.5. <i>ELEKTRIVARUSTUS</i>	17
5.6.6. <i>TÄNAVAVALGUSTUS</i>	17
5.6.7. <i>TELEKOMMUNIKATSIOON</i>	18
5.6.8. <i>SOOJAVARUSTUS</i>	18
6. <i>LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE</i>	18
6.1. <i>Liiklusmüra</i>	18
6.2. <i>Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon</i>	21
6.3. <i>Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste</i>	22
7. <i>HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD</i>	22
8. <i>RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED</i>	23
9. <i>KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD</i>	24
10. <i>KITSENDUSED JA SERVITUUDI VAJADUS</i>	24
11. <i>PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED</i>	24
12. <i>PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</i>	25
13. <i>PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD</i>	25

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
 - Harku valla üldplaneeringule (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
 - HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#));
 - Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering”;
 - Harku Vallavolikogu 02. mai 2014 otsus nr 31 „Harku alevikus Instituudi tee 1 ja Instituudi tee 1a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu 25.02.2016. a määrus nr 7);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):
 - Topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (Geodeesiakeskus GEOPOINT töö nr 21-G399 07.09.2021.a).
 - Pinnaseuuringud OÜ töö nr 2025-07-02 „Ehitusgeoloogiline uuring”
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri. Osa 1:Linnaplaneerimine;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus;
 - Eesti Standard EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Muud Eestis kehtivad õigusaktid, standardid ja projekteerimismid

Instituudi tee 1 ja Instituudi tee 1a ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Instituudi tee 1, Instituudi tee 1a ja Instituudi kergliiklustee maaüksustest moodustada 3 korterelamumaa, 2 üldkasutatava maa, 1 üldkasutatavate ehitiste maa ja 2 transpordimaa krunti ning määrata ehitusõigus 3 korterelamu ja ühe ühiskondliku hoone püstitamiseks. Esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse Instituudi tee 1 maaüksusele kavandada u 43 elamuühikut (kaks 15 korteriga korterelamut ja üks 13 korteriga korterelamu). Kavandatavad transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid võõrandatakse tasuta vallale. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Detailplaneeringu koostamisel on peetud oluliseks, et perspektiivne elamukvartal moodustaks omaette terviku ja samaaegselt harmoneeruks ümbritseva keskkonnaga. Korterehamute paigutamisel on lähtuti vabaplaneeringu printsiipidest, tagatud on maksimaalsed võimalikud vahekaugused hoonete ja parkimisalade vahel ning avarad vaated. Planeeringuline kontseptsioon näeb ette hoonete grupeerimist

nii, et tekiks autovaba väikelastele turvaline sisehoov ja avalikult kasutatav haljasala sportimiseks planeeringu ala edela nurgas. Korterelamute vahelisele alale on ette nähtud suuremahuline perspektiivse haljastuse (puu- ja põõsagrupid) rajamine. Perspektiivsete puu- ja põõsagruppide paiknemine ning nende liigiline koosseis lahendatakse haljastusprojekti staadiumis. Ehitusaegne väljakaevet kasutatakse ära samal planeeringualal ruumilise ja põneva maastiku loomisel. Planeeritud on mänguväljakud lastele, jalgrattaparklad, väljõusaalid, spordiplats ning haljasala planeeringuala põhjapoolsel küljele, et leevendada maanteest tulenevaid häiringuid. Taoline infrastruktuur on avalikes huvides ja toetab terviklikku nägemust planeeringualast.



2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega u 3,34 ha, paikneb Harku alevikus 8 Tallinn-Paldiski ja 11401 Laagri-Harku teede vahelisel alal.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Harku alevikus alljärgnevaid maaüksusi:

Maaüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr	Pindala	Sihtotstarve KÜ liigile	Kinnistui omanik
Instituudi tee 1	19801:001:3861	17233150	22398 m ²	maatulundusmaa	Instituudi Arendus OÜ
Instituudi tee 1a	19801:001:3655	16383750	8367 m ²	maatulundusmaa	Harku vald
Instituudi kergliiklustee	19801:001:3651	16271150	2661 m ²	sihtotstarbeta maa	Harku vald

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

19814:001:0323	Põhja tänav	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
19814:001:0048	Põhja tn 3	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
19814:001:0005	Põhja tn 1	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
19814:001:0145	Pikk tn 1	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
19801:001:3854	Instituudi tee L3	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
72701:001:0521	8 Tallinn-Paldiski tee	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
19801:001:4230	Aia tn 7/10	SIHTOTSTARBETA MAA

19801:001:4203	Aia tn 7/9	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4209	Aia tn 7/8	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4191	Aia tn 7/7	SIHTOTSTARBETA MAA
19801:001:4190	Aia tn 7/6	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4183	Aia tn 7/5	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4202	Aia tn 7/4	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4201	Aia tn 7/3	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4208	Aia tn 7/2	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4222	Aia tn 7/1	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4229	Aia tn 7/11	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4228	Aia tn 7/60	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4221	Aia tn 7/50	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4206	Aia tn 7/40	SIHTOTSTARBETA MAA
19801:001:4225	Aia tn 7/30	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4180	Ai tn 7/20	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19814:001:0322	Aia tänav	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4704	Aia põik 14	70% TOOTMISMAA 30% ÄRIMAA
19801:001:4708	Aia põik L1	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4703	Aia põik 13	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:4707	Betooni tn 4	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA

2.2. PINNAS

Planeeritav alal on õhukese pinnakattega alal.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal. Planeeritav ala paikneb piirkonnas kus põhjavesi on kaitsmata alal.

2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Planeeritava ala reljeef kulgeb edela-kirde suunas.

Kolvikuliselt koosseisult on:

- Instituudi tee 1 (pindalaga 22398 m²) katastriüksus, millest 22307 m² on looduslik rohumaa ja 91 m² muu maa;
- Instituudi tee 1a (pindalaga 8367 m²) katastriüksus, millest 6195 m² on haritav maa, 1898 m² looduslik rohumaa ja 274 m² muu maa;
- Instituudi kergliiklustee (pindala 2661 m²) katastriüksus, millest 2661 m² on looduslik rohumaa.

2.4. HOONESTUS

Planeeringualal puuduvad ehtisregistrisse kantud ehitised ja rajatised.

2.5. TEED

Juurdepääs planeeringu alale on tagatud nii Aia tänava kui ka kõrvalmaanteelt 11401 Laagri-Harku (Instituudi tee) kaudu.

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

2.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal kulgevad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud ja sideehitised.

2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitsetised kitsendused.

Kultuurmälestised riikliku registri andmetel planeeritaval alal puuduvad.

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Ehitusseadustiku § 71 ütleb, et tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit ning kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Antud detailplaneeringuga on kõrvalmaantee 11401 Laagri-Harku kaitsevöönditeks määratud äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit, Põhja tänaval ja Aia tänaval 10 m.

Ehitusseadustiku § 71 lg2 kohaselt on ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Planeeritav ala piirneb põhimaantee 8 Tallinn-Paldiskiga, millel on 50m tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast

Sideehitise kaitsevööndi on 1m ehitise teljest mõlemale poole.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2m torustiku teljest mõlemale poole.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala paikneb Harku aleviku piiril põhimaantee 8 Tallinn-Paldiski ja kõrvalmaantee 11401 Laagri-Harku vahelisel alal.

Harku on alevik Harju maakonnas Harku vallas. Asub Tallinnast vahetult läänes. Harkus asub Harku mõisaansambel koos Harku mõisa pargiga ja Eesti Maaülikooli Eksperimentaalbioloogia Instituut. Instituudi tee 5-l asub Harku aleviku raamatukogu, lasteaed. Harku Lasteaed võimaldab hoidu ja alushariduse omandamist 124 lapsele vanuses 2-7 eluaastat.

Kontaktvööndis kehtestatud, algatatud detailplaneeringud on alljärgnevad:

1. Harku alevikus Harku Kaubanduskeskus maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 10.10.2016 korraldusega nr 831 (kehtiv).
2. Harku alevikus Betooni, Betooni 1, Betooni 3, Betooni 5, Betooni 7 kinnistute detailplaneering, kehtestatud 22.12.2005 otsusega nr 137 (kehtiv).
3. Harku alevikus Paldiski mnt 251a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu, kehtestatud 29.08.2013 otsusega nr 105 (kehtiv).
4. Harku alevikus Paldiski mnt 251a kinnistu detailplaneering, vastu võetud 26.05.2010 otsusega nr 65.
5. Harku alevikus Paldiski mnt 251 detailplaneering, kehtestatud 19.11.1999 korraldusega nr 2619 (kehtiv).
- 5a. Harku alevikus Tähetorni 61a ja 63 maaüksuste detailplaneering algatatud 29.04.2021 otsusega nr 28.
6. Laabi külas Tammi tee 2 ja Tammi tee 4 maaüksuste detailplaneering, algatatud 30.04.2020 otsusega nr 22 (menetlus-eskiis).
7. Harku alevikus Pikk tn 19 ja 19a kinnistute detailplaneering, kehtestatud 27.08.2009 otsusega nr 82 (kehtiv).
8. Harku alevikus AS Trianita (Aia 2) piirkonna detailplaneering, kehtestatud 16.05.2000 korraldusega nr 607 (kehtiv).
9. Harku alevikus Metsa tee 1 ja Instituudi tee 5 detailplaneering, kehtestatud 30.06.2005 otsusega nr 59.
10. Harku alevikus Instituudi tee 3 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 30.06.2005 otsusega nr 58 (kehtiv)

11. Harku alevikus Mõisamüüri detailplaneering, kehtestatud 23.11.2000 otsusega nr 91 (kehtiv).
12. Harku alevikus Pikk tn 6 ja Pikk tn 17 maaüksuste ning lähiala detailplaneering, algatatud 29.02.2024 otsusega nr 11.

Arhitektuursed tingimused Betooni, Betooni 1, Betooni 3, Betooni 5, Betooni 7 kinnistute detailplaneering ala korterelamute kohta on alljärgnevad:

- 25-korteriline korterelamu igal elamumaal;
- 4 korruseline, kõrgusega 12m;
- Katusekalle 0°-15°;
- Kortere lamute maa koormusindeks on 206-272m².

4. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTE GA

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse minister käskkirjaga nr 1.1-4/78) kohastelt paikneb planeeritav ala linnalise asustusega alal. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

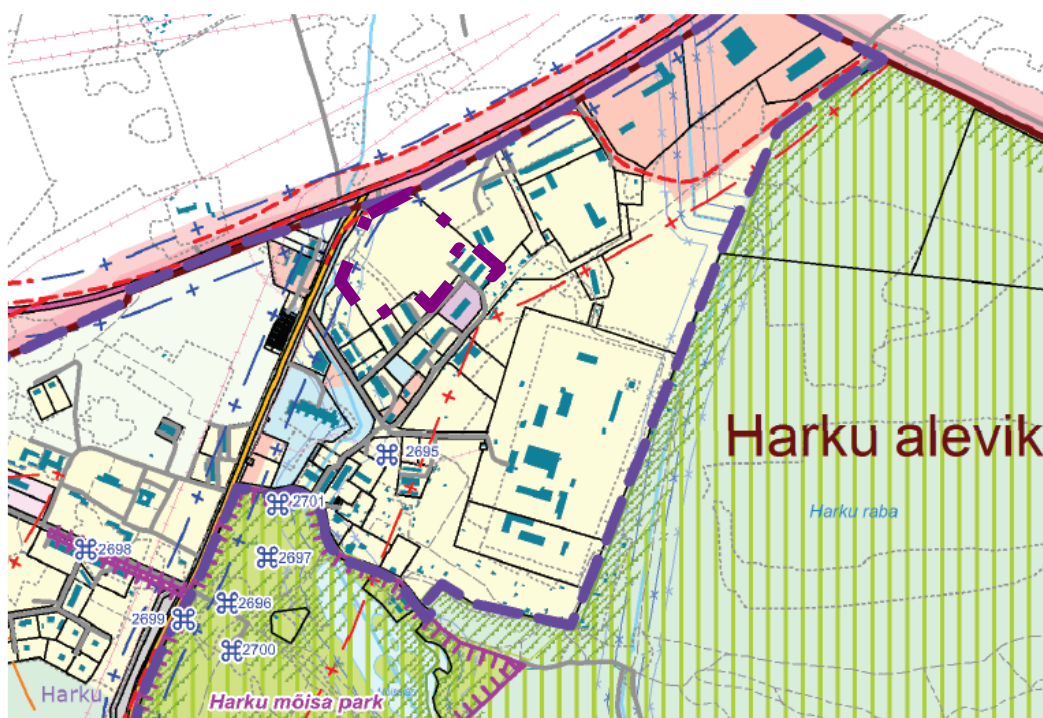
Harju maakonnaplaneeringu 2030+ planeeringualale konkreetseid maakasutuspiiranguid ja kitsendusi ei sea, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

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. Harku valla üldplaneeringu lahendus põhineb erinevate funktsioonidega maa kasutus- ja arendamispõhimõtteid kajastavatele maakasutuse põhimõtetele, kus elamualade mitmekesistamiseks on võimalik ärimaa ja sotsiaalmaa kõrvalsihtotstarbe kavandamine suurematele elamualadele, võimaldamaks esmatarbeteeninduse ning funktsionaalse ja eluterve avaliku ruumi arengut.

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.

VÄLJAVÕTE HARKU VALLA TEEMAPLANEERINGU KAARDIST



Planeeringu ala asukoht

ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

Maakasutus Elumumaa Korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külaades). Üldkasutatavate hoonete maa Ärimaa Elamu- ja ärimaa Tootmismaa Sadama maa Hajjasala ja parkmetsa maa Väldavalt tihedustatavate, regulaarselt korastatavate parkide maa Puhke- ja virgustusmaa Väldavalt tihedustatav maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi Leebe režiimiga looduslik hajjasmaa Väldavalt tihedustatav maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hajasustuse põhimõtte Range režiimiga looduslik hajjasmaa Looduslik maa, kus täiendavad hoonestust ette ei nähta Kalmistu maa Supelrandade maa Jäätmekäitluse maa Riigi- ja sisekaitsemaa Teemaa Mäetõustumaa	Rohevõrgustik** Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine) Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine) Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor) Teed Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu) Perspektiivne tee Perspektiivne trammittee Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist) Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist) Perspektiivne soovituslik jalgte (Tallinna ringtee projektist) Jalgtee (Olemasolev või perspektiivne) Terviserada (Harku järve terviseraja eeskis, Tehnogen OÜ töö nr E 79/07 2005) Maantee kaitsevöönd Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest) Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd Kaitstavad loodusobjektid (29.12.2015) Natura 2000 loodusala Natura 2000 linnuala Kaitseala Kaitstav looduse üksikobjekt Hoiuala Kultuurimälestised (29.12.2015) Muinsuskaitse mälestis Muinsuskaitse ala	Muud leppemärgid Väikesadam Lautrikoht Juurdepääs kallasrajale Ranna või kalda ehituskeeluvöönd* Ranna või kalda piiranguvöönd Suurupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd Kõrgepingeliin (35-330 kV) Elektriõhuliin pingega 6 - 10 kV Maaparandussüsteemi ala Kaugküttepiirkond Projekteeritav või muudetav kaitseala Ala piir on kajastatud Eesti Looduse Infosüsteemis (seisuga 15.10.2013) registreeritud taotluse alusel, vt seletuskirja pkt 2.15 Maardla Taotletav maardla Valla piir Küla lahkmejoon Katastriüksuse piir Kavandatud parkimisplats TEEMAPLANEERINGU LEPPEMÄRGID Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja tihedasustala Väärtuslik maastik Väärtuslik hoonestusala Miljooväärtuslik hoonestusala Miljooväärtuslik hoone ja objekt Suurupi munakivi tee paiknemine Väärtusliku hoonestusala kaitsevöönd
---	---	---

Koostatava detailplaneeringuga soovitakse Harku alevikus Instituudi tee 1 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) elumumaa juhtotstarbega aladel.

- Korterelamute puhul peab olema iga planeeritava korteri kohta minimaalselt 400 m² elamukrundi pindala. Korterelamute kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonetega. Uue korterelamu 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.
- Korterelamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb hoone juurde planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel.
- Parkimine lahendatakse elamumaal krundisisesele. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul peab lisanduma külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskohtade vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Korterelamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs.

Lisaks on Teemaplaneeringu seletuskirja punktis nr 4 välja toodud, et maantee äärde ehitamisel tuleb uut arendust läbi viival arendajal või maaomanikul vajadusel rajada omal kulul hoone nii, et on tagatud selle vastavus mürarajoonidele. Valla eesmärk on vältida müratõkkeid, kui aga selgub, et uute teede rajamiseks puuduvad alternatiivsed asukohad, peab olemasolevate elamute jt müratundlike hoonete kaitseks müra-tõkked rajama tee ehitust läbi viiv isik.

Kuivõrd ühiskondliku hoone maa ning korterelamumaad kavandatakse Harku aleviku elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalale, 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.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Instituudi tee 1, Instituudi tee 1a ja Instituudi kergliiklustee maaüksustest moodustada 3 korterelamumaa, 2 üldkasutatava maa, 1 üldkasutatavate ehitiste maa ja 2 transpordimaa krunti ning määrata ehitusõigus 3 korterelamu ja ühe ühiskondliku hoone püstitamiseks. Esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse Instituudi tee 1 maaüksusele kavandada u 43 elamuühikut (kaks 15 korteriga korterelamut ja üks 13 korteriga korterelamu). Kavandatavad transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid võõrandatakse tasuta vallale. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi %	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/lahtutavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	HP	1513	19801:001:3861	-1513	Maatulundusmaa
2	LT	4870	19801:001:3861 19801:001:3655	-3577 -1294	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
3	EK	5100	19801:001:3861	-5100	Maatulundusmaa
4	EK	6001	19801:001:3861	-6001	Maatulundusmaa
5	EK	6000	19801:001:3861	-6000	Maatulundusmaa
6	PS	2539	19801:001:3655 19801:001:3861	-2331 -208	Maatulundusmaa Maatulundusmaa

7	ÜL või ÜP	4742	19801:001:3655	-4742	Maatulundusmaa
8	LT	2660	19801:001:3651	-2660	Sihtotstarbeta maa

EK- korterelamu maa; LT- tee ja tänava maa; ÜL- haridus- ja lasteasutuse maa;

ÜP- sotsiaalhoolekandeasutuse maa; PS- puhke- ja spordirajatise maa; HP- haljasala maa

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) rajatavate hoonete suurim lubatud arv maa-alal;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- 5) hoonete suurim lubatud sügavus.

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune)	Suurim korruselisus Maapealne/maa-alune	Suurim hoonete kõrgus- Kõrgus maapinnast (m) Põhihoone/abihoone	Hoonete arv krundil Põhihoone/abihoone	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Elamuühikute arv
1	1513	-	-	-	-	HP 100	Üm 100	-	-
2	4870	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-
3	5100	850/850	4/-1	14/5	1/-	EK 100	E 100	4000	13
4	6001	850/850	4/-1	14/5	1/-	EK 100	E 100	4000	15
5	6000	850/850	4/-1	14/5	1/-	EK 100	E 100	4000	15
6	2539	-	-	-	-	PS 100	Üm100	-	-
7	4742	1600/1600	4/-1	14/5	1/-	ÜL/ÜP/ÜK 0-100	Üh 100	8000	-
8	2660	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, L-transpordimaa, Üm-ühiskondlik maa, Üh-ühiskondlike ehitiste maa.

Detailplaneeringu liigi järgi: EK- korterelamu maa; LT- tee ja tänava maa; ÜL- haridus- ja lasteasutuse maa; ÜP- sotsiaalhoolekandeasutuse maa; ÜK- kultuuri- ja spordiasutuse maa; PS- puhke- ja spordirajatise maa; HP- haljasala maa

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Arvestades planeeritava ala asukohta ja vaadeldavust, peab hoonete arhitektuur olema planeeritavasse keskkonda sobiv, visuaalselt atraktiivne ja kõrgetasemeline ning ümbritsevale elukeskkonnale väärtust lisav. Hoonete projekteerimisel kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded krundil pos. 3,4,5:

- Hoonestusviis lahtine.
- Krundil pos. 4 ja 5 võib paikneda maksimaalselt üks 15-korteriga korterelamu ning krundil pos. 3 üks 13-korteriga elamu.
- Kortere lamud projekteerida maksimaalselt 4 maapealse korrusega, kõrgusega maapinnast kuni 14m. Lubatud on ka keldrikorrus.
- Hoonete lubatud katusekalle on vahemikus -0°-20°.
- Ühtne arhitektuurne stiil elamutel. Materjalikasutus vaba, va palk. Kombineerida vähemalt kahte materjali ja tooni. Toonid naturaalselt maalähedased ja soojad, et luua piirkonda hubasust. Fassaadid liigendada hoone mahuga (va rõdud). Põhihoone juurde kuuluvad ehitisealuse pinnaga rajatised ja väikevormid tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt.

Kortere lamu esimesele korrusele planeerida lukustatav jalgrataste ja laste kärude hoiuruum.

Kortere lamu krundile, võib täiendavalt rajada kuni 3 rajatist (kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m kõrge), nagu jalgrataste varjualune, prügimaja ja mänguväljak. Rajatise võib püstitada ka hoonestusalast väljapoole. Seejuures tuleb tagada 8 meetrine tuleohutuskaja naaberkinnistutel paiknevatest ehitistest. Katusega rajatiste ehitisealune pind peab jääma krundile antud maksimaalse ehitisealuse pinna sisse. Rajatiste rajamisel tuleb lähtuda põhihoone arhitektuurinõuetest.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded krundil pos. 7.

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

- Hoonestusviis lahtine.
- Krundil võib paikneda maksimaalselt üks hoone.
- Hoone projekteerida maksimaalselt 4 maapealse korrusega, kõrgusega maapinnast kuni 14 m. Lubatud on ka keldrikorrus.
- Hoonete lubatud katusekalle on vahemikus -0°-20°
- Materjalikasutus vaba, va palk. Kombineerida vähemalt kahte materjali ja tooni. Toonid naturaalselt maalähedased ja soojad, et luua piirkonda hubasust. Fassaadid liigendada hoone mahuga (va rõdud). Põhihoone juurde kuuluvad ehitisealuse pinnaga rajatised ja väikevormid tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt.

Ühiskondlike ehitiste maa krundile võib rajada spordi- ja puhkerajatisi (sh mänguväljakuid), samuti kuni 5 meetri kõrguseid katusealuseid. Rajatise võib püstitada ka hoonestusalast väljapoole. Seejuures tuleb tagada 8 meetrine tuleohutuskaja naaberkinnistutel paiknevatest ehitistest. Katusega rajatiste ehitisealune pind peab jääma krundile antud maksimaalse ehitisealuse pinna sisse. Rajatiste rajamisel tuleb lähtuda põhihoone arhitektuurinõuetest.

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

Hoonete ja väikeehitiste eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Aiad ja piirded

Piirdeaedu ümber korterelamu hoone kruntide pole ette nähtud. Piirdeaedu võib rajada lasteaedade, koolide jms haridusasutuste territooriumi ümber. Piirdeaedu on soovitatav vältida avalikku teenust pakkuvatel üldkasutatavatel hoonete piiramisel (seltsimajad, raamatukogud jms). Ühiskondliku hoone krundile on lubatud rajada 1,5 m kõrgusega piirdeaia. Plankaia püstitamine on keelatud. Piirdeaia püstitamiseks sobilikud materjalid oleks näiteks puit või kombineeritud haljaspiirdega.

Korterelamu kruntidele planeerida krunte läbivad jalgteed, mis on ühendatud teemaa jalgteedega ning kõigi kolme elamukrundiga omavahel.

5.4. TÄNAVA MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeringualale on 11401 Laagri-Harku teelt, millelt on planeeritud teeühendus Aia tänavani. Põhja tänav on ühendatud planeeringualaga kergliiklusteedega, sõiduteeühendust planeeritud ei ole.

Perspektiivselt muutub põhimaantee km 11-14 teeprojektikohane ohutu liikluskorraldus väljaehitamisel. Kohaliku liiklust teenindav kogujatee on kavandatud marsruudile Tähetorni ringistmik – Aia tänav – Pikk tänav. Aia tänava lõigu osas on koostatud teeprojekt vastavalt Harku alevikus asuvate Betooni, Betooni 1, Betooni 3, Betooni 5 ja Betooni 7 kinnistute detailplaneeringule (kehtestatud 22.12.2005 otsusega nr 137). Lisaks koostab Harku vald Aia tänava rekonstrueerimise projekti Tähetorni tee ristmikust kuni Pika tänavani. Aia tänava kogujatee lahendust käsitletakse osaliselt ka Harku alevikus Pikk tn 6 ja Pikk tn 17 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringus (vastu võetud 29.12.2025 otsusega nr 101). Pika tänava kogujatee lõigu ning Instituudi tee ristmiku väljaehitamise lahendab perspektiivis Harku vald.

Detailplaneeringuga on planeeritud Instituudi teelt sujuva parempööre planeeringualale, kuid ülejäänud pöörded tuleb sooritada Pika tn ristmiku kaudu. Planeeritavalt alalt 11401 Laagri-Harku teele (Instituudi teele) on võimalik teostada vaid parempööre. Planeeringuala siseselt on liiklus kahe-suunaline.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kõik planeeringuala sõiduteed on kavandatud kahe-suunalisele liiklusele. Planeeritud teede sõidukiirus on piiratud, alale on seatud 30 km/h kiirusepiirang. Planeeritud teed on osaliselt äärekivideta. Planeeritud sõiduteed rajatakse 5.5-5 m laiusega teepeenardega kummalegi poole min 0,5 m (vastavalt kõrvaltänavaga mõõtmetele). Kõik planeeritud teed kuuluvad asfalteerimisele.

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

11401 Laagri-Harku mahasõidu ning planeeringualal näidatud teed ehitab välja arendaja.

Planeeritavate teede ristumisel Instituudi tee ja Aia tänavaga on joonisele peale kantud nähtavuskolmnurgad 15x105 m. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine

Üldplaneeringus on välja toodud, et parkimiseks tuleb kavandada 2 parkimiskohta igale eluasemeühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul lisandub külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta igale eluasemeühikule, parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni. Lisaks on planeeritud iga elumumaa krundile 2 jalgratta parkimiskohta 1 korteri koht ning ühiskondliku hoone maa krundi juurde on kavandatud vähemalt 15 parkimiskohta jalgratastele.

Parkimiskohtade arvutus:

Krunt	Parkimisnormatiiv korruselamute alal EVS 843:2016	Normatiivne	Parkimine vastavalt Harku valla teema- planeeringule	Planeeritud parkimiskohad
Pos. 3	1,5	13x1,5=22	13x2,4=31,2	32, sellest 10 kohta hoone mahus
Pos. 4	1,5	15x1,5=23	15x2,4=36	36, sellest 10 kohta hoone mahus
Pos. 5	1,5	15x1,5=23	15x2,4=36	36
Pos. 7	1/200 lasteaia puhul	3400/200=17	-	34
Kokku		85		138

Parkimisalad krundi siseselt rajada murukivisillusega. parkimisplatsid peavad olema liigendatud mitmerindelise haljastusega ja olema jagatud väiksemateks osadeks iga kuni 10 kohaga rea tagant. Parkimisplatsid ümbritseda mitmerindelise haljastusega.

Roadplan OÜ koostas detailplaneeringule „Instituudi tee 1 ja 1A lähilala detailplaneeringu ristmiku ekspert arvamus“, kus tõi välja kahe olukorraga/stsenaariumiga:

1. Säilib tänane liikluskorraldus + liiklussageduse kasv seosest ümbruskonna arenguga.
2. T8 rekonstrueerimine on teostatud, liiklus on ümberjagunenud ning liiklussagedus on vähenenud.

Stsenaarium I arvestab, et säilib tänane liikluskorraldus ning planeeringuala juurepääsutee lisatakse Laagri-Harku teele. Laagri-Harku tee omand ei muutu ning seda käsitletakse kui kõrvalmaanteed (kiirus 50 km/h). Kuna antud lõik asub asulas, siis võetakse antud juhul arvesse linnatänavate standardit. Eeldades, et liiklussagedus kasvab aastas ca 2%, saame 20 nda aasta liiklussageduseks ca 10500 sõidukit. Antud olukorras muutub ristmikul ooteaeg väga pikaks. Linnatänavate standardi mõistes oleks tegemist kohaliku jaotustänavaga ning Põhi/jaotusmagistraali ristmikuga (Tabel 7.1), kus on lubatud kasutada järgnevaid ristmikutüüpe:

1. Eritasandiline riste – ei ole antud piirkonda mõeldav/teostatav;
2. Tavaline samatasandiline foorjuhitav ristmik – järgmine foorjuhitav ristmik kohe lähedal, ei ole hea lahendus, aga on teatud tingimustel aktsepteeritav;
3. **Samatasandiline ristmik, kus on lubatud ainult parempöördega maha- ja pealesõit – planeeringu järgne lahendus;**
4. Ringristmik – kitsaste kohalike olude tõttu ei ole võimalik ära mahutada.

Stsenaarium II näeb ette, et T8 rekonstrueerimine on teostatud. Laagri-Harku tee omand on muutunud kohaliku omavalituse teeks. Vastavalt liiklusprognoosile jaguneb T8 rekonstrueerimise käigus liiklus ümber ning liiklussagedus väheneb ca 5000 sõidukini (Stratum OÜ, töö nr T087-2021). Linnatänavate standardi mõistes oleks tegemist kohaliku jaotustänavate ristumisega (Tabel 7.1), kus on lubatud kasutada järgnevaid ristmikutüüpe:

1. Samatasandiline ristmik, olenevalt liiklussagedusest võib olla foorjuhitav.
2. Ringristmik.

Ringristmiku mahutamine on üsna problemaatiline seoses eramaadega. Ettepanek oli likvideerida ohutussaar, viia sõidutee ristlõike Instituudi teel vastavusse kohaliku jaotustänavaga ristlõike parameetritega, ülekäik nihutada lõuna poole. Ristmiku kaugus T8 maanteest peaks olema vähemalt 100 m. Sel juhul saaks lubada nii parem, kui ka vasakpöördeid ning puudub vajadus fori järele.

5.5. VERTIKAALPLANEERING

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist ja vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele, sh teemaale. Elamute vahele on lubatud projekteerida mitmekülgse reljeefiga maastik, samuti

ühiskondliku hoone haljasalale. Hoonete kõrgused arvestada olemasolevast maapinnast, mida võib vajadusel tõsta hoone vahetus ümbruses kuni 0,5m või põhjendatud juhul rohkem lähtudes pinnasevee tasemest. Vertikaalplaneerimine lahendada hoonete ehitusprojekti.

5.6. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krunte läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist.

Harku Vallavolikogu 26.03.2015 otsusega number 30 „Harku vallas kavandatavate elamuühikute tarbeks vajaliku veeressursi määramine detailplaneeringutes arvestamiseks“ on määratud elamuühiku teenindamiseks vajalikuks veemahuks 0,3 m³/ööpäevas.

5.6.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus korterelamute tarvis kokku on Q =12,9 m³/d ning ühiskondliku hoonele on kavandatud veevajaduseks 5 m³/d. Veevarustus lahendada vastavalt OÜ Strantumi väljastanud tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 19.04.2024.

Krunt	Tarbijaid	Veevajadus m ³ /d
Pos. 3	13 korterit	3.9
Pos. 4	15 korterit	4.5
Pos. 5	15 korterid	4.5
Pos. 7	sotsiaalhoone	5
Kokku		17.9

Planeeringuala veevarustus on ühendatud SWECO Projekt AS töös 21240-0013 kavandatud Instituudi kergliiklusteele (19801:001:3651) kavandatud **OÜ Strantum** De110 ühisveevärgi torustikuga (algusega Aia tn/Instituudi Kergliiklustee ristist). Veetoru ringistus on ette Triangulum OÜ töös 155/23 Pikale tänavale (19814:001:0318) kavandatud De110 veetoruga (Eialgu Pikk tn 1 kohal), liitumispunkt veega V103001.

5.6.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt OÜ Strantumi väljastanud tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 19.04.2024. Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Krunt	Tarbijaid	Kanalisatsioon m ³ /d
Pos. 3	13 korterit	3.9
Pos. 4	15 korterit	4.5
Pos. 5	15 korterid	4.5
Pos. 7	sotsiaalhoone	5
Kokku		17.9

Planeeringuala krundid pos. 3 ja 5 on ühendatud planeeringualal paikneva (Instituudi Kergliiklustee, Instituudi tee) De315 isevoolse reoveekanaliseerimisega (olemasolevates kaevudes). Kruntide pos. 4 ja 7 reoveed juhatakse isevoolse reoveepumplasse, mis on planeeritud Instituudi tee L3 maaüksusele, kust reoveed pumbatakse survatrassiga voolurahustuskaevu, mis asub enne De315 isevoolse reoveekanaliseerimise kaevu. Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Reovee eesvooluks on AS Tallinna Vesi reoveepuhasti. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkuvoolne. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisitorustikku on keelatud. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett.

Kõikidele kinnistutele on ette nähtud nõuetele vastav liitumispunkt. Liitumispunktid, mis on paigutatud 0,5-1 m väljapoole kinnistu piiri avalikule maale.

5.6.3. SADEMEVEE LAHENDUS

Antud piirkonnas sademeveekanaliseerimine puudub. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaedasi, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses. (VeeS § 129 lg 3).

Looduslähedased süsteemid on sademevee ärajuhtimisel looduslike ökosüsteeme jäljendavad rajatised, mis võimaldavad sademevee tõhusat ja keskkonnasõbralikku käitlemist. Säästlike lahenduste peamine eesmärk on vähendada sademevee äravoolu kogust ja voolukiirust, hajutades, immutades ning kasutades sademevett selle tekkekohas nii palju kui võimalik. Selleks rajatakse sademevee kogumissüsteeme, rohekatuseid ja -seinu, immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid jne.



Vihmapeenar sõidu- ja kõnniteed eraldava ribana. Kopenhaagen, Taani.
Foto: Kopenhaageni linnavalitsus.

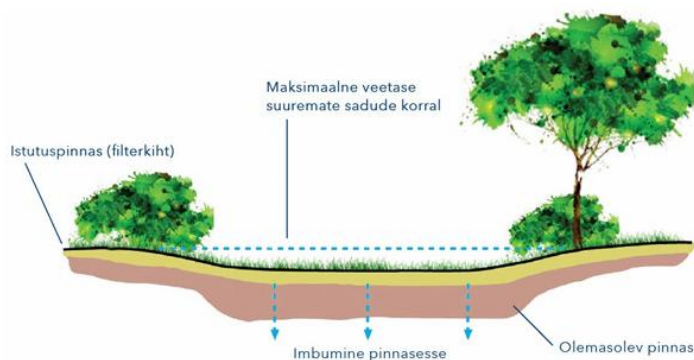


Vasakul: Kasvukast tänavaruumis. Malmö, Rootsi. Foto: Valdo Kuusemets.
Paremal: Liiklust aeglustav vihmapeenar sõiduteel. Helsingi, Soome. Foto: Gen Mandre.



Viibetiik

Viibetiigid ehk kuivtiigid on haljastatud reljeeffi madalamad alad, mis on tavaliselt kuivad, välja arvatud suuremate sadude korral ja vahetult pärast neid. Viibetiiki jõudnud sademevesi **peetakse ajutisel kinni ja puhastatakse ning seejärel suunatakse ülevooluga järgnevasse süsteemi komponenti**. Teatud määral toimub ka vee imbumine maapinda ja aurustumine veepinnalt ning läbi taimeistiku. Saasteainete ja toitainete sisaldust vähendatakse taimede ja mikroorganismi abiga ning heljum settib viibetiigi põhja. Kuival ajal saab viibetiiki kasutada näiteks puhke- või virgestusalana.



Pinnaseuuringud OÜ (töö nr 3025-07-02) teostas Harku alevikus Instituudi tee 1 „Ehitusgeoloogilise uuringu“ selgitamaks välja lubjakivi sügavuse. Planeeritud elamumaa kruntide osas pindmise kihi moodustas 0.40-0.45 m paksune mullakiht, selle all lamas 0.20-0.25 m paksune savimõll moreenikiht. Lubjakivi alates 0,7 m on keskmiselt tugev kuni tugev kalju, hall.

Pinnas ei võimalda immutamist, kuid sademevesi saab liikuda mööda lubjakivi pinda majadest eemale. Tehnovõrkude trasside kaevik võib muutuda samuti liigveekollektoriks ning aitab juhtida üleliigsed sademevett alast eemale.

Planeeritavate korterelamute vahele on kavandatud 127 m pikkune ja 3 m laiune ning 0,5 m sügavune sademeveekraav /vihmapeenar, mis mahutab 95 m³, kust sademeveed suunatakse krundil pos 1 planeeritud tiiki mille mahtuvus on 0,7 m sügavuse korral 98 m³. Sademeveetiigi täitumisel on äravool suunatud Instituudi tee L3 maaüksusel olevasse kraavi. Kraavi äravool toimib Paldiski mnt all oleva truubi kaudu põhjasuunas.

Ühiskondliku hoone krundile pos 7 on planeeritud parkla alla 100 m³ sademevee mahuti, mille äravool täitumisel on suunatud Instituudi tee L3 maaüksusel olevasse kraavi.

Sademeveelahenduse kohta on koostanud eksperdihinnangu FIE Tiit Ploompuu (MATER-i majandustegevusteade nr MK0039-00). Hinnangus tuuakse kokkuvõtlikult välja järgmine.

1. Detailplaneeringu alale (*edaspidi* DP ala) on tehtud sademevee vooluhulga arvutused standardi EVS 848:2021 järgi, lähtudes kolmeaastasest kordussagedusest. DP ala väljaehitamisega lisanduv sademeveekogus juhitakse DP ala põhjapiirile planeeritud viibetiiki ehk puhveralale. Selleks et lisanduv sademeveekogus ei koormaks äravoolukraavi, peab tiigi maht olema vähemalt 105 m³. Koormust vähendab ka planeeritav 100 m³ sademeveemahuti.
2. Sademevee äravoolukraav tuleb 200 m ulatuses, alates Paldiski maantee truubist T11 ülesvoolu, settest ja võsast puhastada ning sellel lõigul paiknevad kaks 40 cm läbimõõduga plasttorutruupi tuleb asendada suurema läbimõõduga truupidega.
3. Koostamisel on projekt Laabi kraavi truubi T5 ehitamiseks õigele põhjakõrgusele. See lahendab peale käsitletud DP ala ka kogu piirkonna vee äravoolu probleemi.
4. DP alaga külgnevatelt aladelt sademevett juurde ei lisandu, kuna ala paikneb valgala loodepiiril Instituudi tee ääres. Ida poole maapind langeb ning kõrval asuva Betooni tänava arenduse sademeveelahendus põhineb Laabi kraavil.
5. Sademevee ärajuhtimine DP alalt on lahendatud sademevee kogumise, ajutise viivitamise ja kontrollitud äravooluga Instituudi tee äärsesse kraavi. Planeeritava sademevee äravoolu takistused saavad olla üksnes füüsilised ning neid on võimalik inimtegevuse abil eemaldada.

5.6.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus on 14m. Hoone maksimaalne korruselisus on 4.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud korterelamud I kasutusviisiga ehitised ning krundile pos 7 planeeritud ühiskondlik hoone on III - IV kasutusviisiga.

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22. Tule leviku takistamine

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Välise tuletõrjesisivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetest. Vajalik kustutusvesi Q=10 l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeritud kolmest tuletõrje hüdrandist.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.6.5. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 471303 03.05.2024

Detailplaneeringu alal on nähtud ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on planeeritud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge kaablist 27005 Instituudi tee L3 kinnisasjal.

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud planeeritud kruntidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustada. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Iga korterelamu krundi ja ühiskondlike ehitise krundi autode parklasse tuleb kavandada elektriautode laadimistaristu vastavalt ehitusseadustik §65¹. Laadimispunktide arvu täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Vajaduse korral on lubatud päikesepaneelide paigaldamine ainult hoone katusele.

5.6.6. TÄNAVALGUSTUS

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel.

Valgusreostuse vältimiseks:

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

5.6.7. TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeringualale on planeeritud 58 perspektiivset telekommunikatsiooni abonenti. Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud kas telefoni-, andmeside-, või nende ühisliini. Kui kasutada näiteks Eesti Telekom kolmikpaketti, saab ühe telekommunikatsiooni liini kaudu lahendada ka TV-programmide vastuvõtu. Vastavalt Telekommunikatsiooniseadusele on operaatori valik vaba, kuid peab arvestama, et operaatorid(teenusepakkujad) kasutavad erinevaid edastussüsteeme, mistõttu mõne operaatori teenustega liitumine võib osutuda tunduvalt kallimaks kui teisega.

Planeeringus on kavandatud sidelahendus vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38842946, mis on väljastatud 03.05.2024. Planeeringus on planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus sidekaevust 11774. Igale kinnisasjale/hoonele on ette nähtud 100 mm individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0.7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.6.8. SOOJARAVARUSTUS

Planeeritav ala jääb Harku aleviku kaugkütte piirkonda, seega planeeritavate korterelamute ning sotsiaalhoone soojavarustusega ühendamine on planeeritud olemasolevast soojatrassist Põhja tänava ääres. Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

Ventilatsiooni- ja jahutusseadmeid on lubatud paigaldada hoone katusele. Ventilatsiooni- ja jahutusseadmed peavad olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ja on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Ventilatsiooni- ja jahutusseadmete värvitoon peab ühtima katuse ja varjestuse värvitooniga.

6. LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE

6.1. LIIKLUSMÜRA

Planeeringuala peamiseks välisõhus leviva müra allikaks on riigitee nr 8 Tallinn–Paldiski liiklus. Planeeringuala paikneb vahetult riigitee mõjualas ning seetõttu tuleb planeeringulahenduse elluviimisel arvestada nii olemasoleva kui ka perspektiivse liikluskooormuse ning sellest tuleneva liiklusrumüraga.

Detailplaneering on kooskõlas Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringuga ning Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga. Planeeringuala paikneb nimetatud planeeringute kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Detailplaneeringuga üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta.

Detailplaneeringuga kavandatakse kolm korterelamumaa krunti, üldkasutatava maa krundid, ühiskondliku hoone maa ning transpordimaa krundid. Kavandatud on kokku ligikaudu 43 elamuühikut ning üks ühiskondlik hoone.

Müra normtasemete kohaldamine

Välisõhus leviva müra normtasemete kohaldamisel lähtutakse atmosfääriõhu kaitse seadusest (AÕKS) ning keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

AÕKS § 56 kohaselt on välisõhus leviva müra normtasemeteks müra piirväärtus ja müra sihtväärtus. Müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Müra sihtväärtus on piirväärtusest rangem müra normtase müratundlike alade elukeskkonna parendamiseks või säilitamiseks.

AÕKS § 56 lg 2¹ kohaselt kohaldatakse müra sihtväärtust müratundliku ala planeeringu koostamisel juhul, kui planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole müra sihtväärtus ületatud. Käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta.

Maa-alade mürakategooria määramisel lähtutakse üldplaneeringu kohasest maakasutuse juhtotstarbest. Elamu maa-alad kuuluvad II mürakategooriasse ning keskuse maa-alad III mürakategooriasse. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt paikneb planeeringuala üldplaneeringujärgsel elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Seetõttu käsitletakse II mürakategooriat kehtivast üldplaneeringust tuleneva normatiivse lähtekohana.

Seejuures tuleb arvestada Harku valla üldplaneeringu koostamise ja kehtestamise aega. Üldplaneering kehtestati 17.10.2013 ehk ligi 13 aastat enne käesoleva detailplaneeringu käesoleva redaktsiooni koostamist. Üldplaneeringu kehtestamise järel on muutunud välisõhus leviva müra reguleeriv õigusraamistik, sealhulgas on kehtestatud atmosfääriõhu kaitse seadus ja keskkonnaministri määrus nr 71. Seetõttu tuleb üldplaneeringus sätestatud müratingimusi rakendada koos detailplaneeringu koostamise ajal kehtivate müraalaste õigusaktidega.

Harku valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.1.1 kohaselt tuleb uute elamupiirkondade rajamisel järgida, et müratase ei ületaks 55 dB. Samas näeb üldplaneering ette, et põhimaantee mõju arvestamiseks vajalik täpne puhverala ning mürakaitsemeetmete lahendus määratakse konkreetse ala edasisel planeerimisel.

Üldplaneeringus nimetatud 55 dB taset käsitletakse käesolevas detailplaneeringus elukeskkonna kvaliteedi eesmärgina. Õigusaktidest tulenevate müra normtasemete kohaldamisel lähtutakse AÕKS-ist ja keskkonnaministri määrusest nr 71.

Perspektiivse olukorra täiendav käsitlemine III mürakategooria suhtes

Lisaks üldplaneeringujärgsest elamumaa juhtotstarbest tulenevale II kategooria käsitlusele hinnatakse perspektiivset liiklusrumade detailplaneeringus täiendavalt III mürakategooria normtasemete suhtes.

Sellise täiendava hinnangu põhjuseks on planeeringuala paiknemine Harku aleviku tihehoonestuslikus ja linnalise iseloomuga ruumistruktuuris ning ala kavandatud mitmekesistamine kasutus. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt paikneb ala linnalise asustusega alal, mida iseloomustavad erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühised teede ja tehnovõrkude lahendused ning teenuste ja töökohtade paiknemine piirkonnas.

Ka Harku valla üldplaneering võimaldab suuremate elamualade mitmekesistamiseks ärimaa ja sotsiaalmaa kõrvalfunktsioone ning teemaplaneeringu kohaselt võib elamumaa juhtotstarbega alal paikneda muu hulgas ärimaa, üldkasutatava hoone maa ja üldmaa funktsioone.

III mürakategooria kasutamine perspektiivse olukorra täiendaval hindamisel ei muuda detailplaneeringuga üldplaneeringujärgset elamumaa juhtotstarvet ega tähenda II kategooria normatiivse käsitlemise asendamist III kategooriaga. III kategooria käsitus võimaldab täiendavalt hinnata ala pikaajalise ruumilise arengu ja võimaliku keskuseala iseloomuga segakasutuse mõju mürakeskkonnale.

Samuti ei tähenda III kategooria normtasemete võrdluseks kasutamine üldplaneeringus nimetatud 55 dB eesmärgist loobumist. Nimetatud taset käsitletakse eraldiseisva elukeskkonna kvaliteedi eesmärgina ning planeeringulahendusega nähakse ette meetmed mürataseme vähendamiseks eelkõige elamute müratundlikel välialadel.

Perspektiivse liikluse müra hinnang

Riigitee nr 8 Tallinn–Paldiski km 11,0–14,0 Tähetorni–Harku lõigu ja Harku eritasandilise ristmiku põhiprojekti keskkonnamõjude eelhindangus (Hendrikson & Ko OÜ, töö nr 21004057) on analüüsitud liiklusest tulenevat müra. Liikluse müra hinnangu koostas Akukon Eesti OÜ (töö nr 210922-3-B).

Prognoositava olukorra liikluse müratasemed arvutati 2045. aasta liikluse prognoosi alusel, lähtudes põhimaantee projektkiirusest 100 km/h.

Lisaks koostas Akukon Eesti OÜ Instituudi tee 1 ja Instituudi tee 1a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kohta täiendava liikluse müra hinnangu (töö nr 26113-1-A). Hinnangus arvutati perspektiivsed liikluse müratasemed nii projektkiiruse 100 km/h kui ka piirkiiruse 70 km/h korral. Perspektiivse olukorrana käsitleti kavandatava tee plaanilist ja kõrguslikku lahendust ning tee avamisele järgneva 20 aasta prognoositavat liikluse sagedust.

Projektkiiruse 100 km/h korral ulatub planeeritavate hooneteni päevasel ajal müra indikaatori Ld 69 dB samatugevustsoon ning öisel ajal Ln 59 dB samatugevustsoon.

Piirkiiruse 70 km/h korral ulatub hooneteni päevasel ajal Ld 67 dB ning öisel ajal Ln 57 dB samatugevustsoon. Kiiruse 70 km/h korral vähenevad arvutuslikud müratasemed planeeringualal ja hoonete juures sõltuvalt asukohast ligikaudu 2–3 dB.

Perspektiivse liikluse müra hinnangu tulemusel põhjal on keskkonnaministri 16. detsembri 2016. aasta määruses nr 71 sätestatud III kategooria liikluse müra piirväärtused täidetud nii päevasel (70 dB) kui ka öisel (60 dB) ajavahemikul.

Mürakaitsemeetmed

- hoonete paiknemise ja arhitektuurse lahendusega tuleb kujundada riigiteest eemale jäävale küljele võimalikult vaikne välisruum ning peamised terrassid, puhkealad ja laste mängualad paigutada eelistatult hoonete liikluse mürast varjatud küljele;
- hoonete riigitee poolsele fassaadile, mille juures perspektiivne liikluse müratase ületab 55 dB, ei kavandata üldjuhul avatud rõdusid, lodžasid ega terrasse; vajaduse korral võib kasutada suletud või akustiliselt varjestatud lahendusi, mille toimivus tõendatakse projekteerimisel;
- kõrgematel korrustel, kus maapinnal paikneva müratõkke efektiivsus väheneb, tuleb rakendada täiendavaid arhitektuurseid ja ehitusakustilisi meetmeid;
- vaikust nõudvaid eluruumide, eelkõige magamistube, ei paigutata võimaluse korral riigitee poolsele fassaadile ning eluruumide puhul tuleb võimalusel tagada vähemalt ühe avatava akna paiknemine hoone vaiksamal küljel.

Hoonete välispiirete heliisolatsioon

Hoone välispiirete nõuetekohase heliisolatsiooni ja ruumide sobiva planeeringuga tuleb tagada siseruumides nõuetekohased akustilised tingimused.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada standardi EVS-EN ISO 717-1:2021 kohast transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr.

Erilist tähelepanu tuleb pöörata akende ja teiste avatäidete heliisolatsioonile. Ventilatsiooniks vajalikud värskõhuklapid ja muud välispiiret läbivad elemendid ei tohi vähendada välispiirde summaarset heliisolatsiooni tasemeni, mille korral siseruumide müranõuded ei ole täidetud.

Hoonete projekteerimisel määratakse fassaadide, akende ja muude välispiirdeelementide vajalik heliisolatsioon Akukon Eesti OÜ mürahinnangus toodud perspektiivsete fassaadimüratasemetete või projekteerimise ajal koostatud täpsustatud akustilise hinnangu alusel.

Mürahinnangu täpsustamine ja müratõkke rajamine

Akukon Eesti OÜ töö nr 26113-1-A käsitleb perspektiivset liiklusolukorda ning selles on arvestatud kavandatava riigitee lahenduse ja perspektiivse liiklussagedusega. Seetõttu ei saa olemasoleva olukorra müramõõtmist käsitleda perspektiivse liiklusolukorra arvutusliku mürahinnangu asendusena.

Enne hoonete projekteerimist tuleb kontrollida Akukon Eesti OÜ töö nr 26113-1-A lähteandmete vastavust selleks ajaks realiseeritud või realiseeritavale riigitee lahendusele, liikluskorraldusele, piirkiirusele ja teadaolevale liiklusprognosile. Kui nimetatud lähteandmed on oluliselt muutunud, tuleb mürahinnangut vastavalt täpsustada.

Kui riigitee on selleks ajaks rekonstrueeritud ja liikluskorraldus välja kujunenud, võib vajaduse korral teha kontrollmõõtmised olemasoleva mürasituatsiooni ja arvutusmodeli lähteandmete kontrollimiseks.

Täpsustatud mürahinnangu alusel tuleb määrata müratõkke vajadus ning vajaduse korral selle täpne kõrgus, pikkus, paiknemine ja akustilised omadused. Kui müratõkke efektiivseks toimimiseks on vajalik selle osaline paiknemine valla omandis oleval maa-alal, lahendatakse selle paiknemine koostöös Harku vallaga ja maaomaniku nõusolekul. Kui müratõke on vajalik planeeringuga kavandatud müratundlike välialade nõuetekohaste tingimuste tagamiseks, tuleb müratõke rajada enne vastavate elamute kasutuselevõttu.

Müratõke tuleb kujundada planeeritavate hoonete arhitektuuriga harmoneeruvalt ja looduslähedases tonaalsuses. Müratõkke nähtava viimistlusmaterjalina ei ole lubatud kasutada plekki ega visuaalselt domineerivaid kunstmaterjale. Müratõkke mõlemale küljele tuleb ette näha mitmerindeline haljastus.

Planeeringu elluviimisel tuleb rakendada vajalikke ruumilisi, arhitektuurseid ja ehituslikke mürakaitsemeetmeid, et tagada õigusaktides sätestatud nõuetele vastav mürakeskkond. Meetmete täpne vajadus ja tehniline lahendus määratakse hoonete projekteerimisel.

6.2. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD VIBRATSIOON

Autoliiklusega kaasnevad lisaks helilistele võngetele ka madalasageduslikud võnked, mida nimetatakse vibratsiooniks (10-200 Hz). Vibratsioon levib nii õhus kui maapinnas ning viimase korral sõltub pinnase materjalist. Sõltuvalt pinnasetüübist on vibratsiooni levimine maapinna kaudu erinev. Tihedad pinnased summutavad paremini vibratsiooni. Maapinna tihedamad osad nõrgendavad vibratsiooni levimist oluliselt kiiremini kui vahetihedad pinnaseosad.

Vibratsioon liiklusest tuleneb sõiduki rehvi ja tee pinnakatte hõõrdumisest, teekatte korrasolekust, sõiduki tüübist (veoauto, väikeauto) ja selle korrasolekust (halvasti kinnitatud haagised, logisevad varuosad jne). Üldiselt ei põhjusta tavaline transpordist tulenev vibratsioon terviseprobleeme, kuid võib kahjustada hooneid.

Hoonete vundamentide projekteerimisel näha ette lahendused autoliiklusest tingitud vibratsiooni leviku tõkestamiseks hoone kandekonstruktsioonidesse. Vibratsiooni isoleeriv kiht on võimalik tekitada korraliku täitematerjalist aluspadja rajamisega või vibratsiooni isoleeriva materjali kihi paigaldamisega hoone vundamendi alla ja külgedele või vundamendi peale, eraldades järgneva konstruktsioonid isoleeriva kihiga vundamendist. Hoone vundamentide ja kandekonstruktsioonide täpsemad lahendused antakse hoone projektis. Et vähendada vibratsiooni levikut hoones, tuleks hoone projekteerimisel kasutada soovitatavalt massiivseid konstruktsioone.

6.3. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD ÕHUSAASTE

Liiklusest tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütusest, keskmisest kiirusest ning liikluse sujuvusest. Planeeringuala õhusaaste leviku piiramiseks tuleb Planeeringuala põhimaanteega 8 Tallinn-Paldiski teepoolsele küljele krundile pos. 1 rajada nii madal kui kõrghaljastust (igihaljast), mis takistavad õhusaaste levimist.

Riigiteede omanik (Transpordiamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

7. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Korterelamute vahelisele alale on ette nähtud suuremahuline perspektiivse mitmerindeline haljastuse (puu- ja põõsagrupid) rajamine. Perspektiivsete puu- ja põõsagruppide paiknemine ning nende liigiline koosseis lahendatakse haljastusprojekti staadiumis. Ehitusaegne väljakaevamine kasutatakse ära samal planeeringualal ruumilise ja põneva maastiku loomisel.

Kruntide piiridele visuaalse eraldatuse tagamiseks istutada soovitatavalt looduslikke puu- ja põõsaliike. Mitte rajada kindlapiirilisi hekke, sh elupuuhekke. Hekid võivad olla vabakujulised, sh erinevate taimedega. Krundi iga 400 m² kohta ette näha vähemalt 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on vähemalt 12 m ja liike vähemalt 3. Asukohast tulenevalt peavad osad puud ja põõsad olema igihaljad. Teede poolsetele piiridele istutada mitmerindeline haljastus. Ka teemaale istutatavate puude täiskasvanukõrgus peab olema vähemalt 12 m ja istikute kõrgus vähemalt 1,5 m. Piirkonna elurikkuse suurendamiseks luua võimalused lisaks niidetavatele murualadele ka vähest niitmist vajavavad niidutaimede kasvualad.

Kvaliteetse avaliku ruumi kujundamiseks ja soojusaarte leevendamiseks tuleb planeerida haljastust teede ja parklate lähedusse (liigendada parkimiskohti madal- ja kõrghaljastusega), samuti kortermajade akende ette, et vähendada korterites jahutuskooormust ja tagada seeläbi keskkonnasäästlikkus.

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Kavandatav tegevus (maa sihtotstarbe muutmine ning korterelamu- ja ühiskondlike hoonete maa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud

tegevust. Samuti ei ole kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Kavandatud tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Liigiti tuleb koguda segaolme-, biojäätmed, metall-plastpakend ning papp-paberpakend. Soovitav on paigaldada ka klaaspakendile konteiner.

Kortermajade juurde planeerida süvamahutid, mille ümber planeerida vabakujuline hekk. Lahtised konteinerid on lubatud vaid prügimajas, mis on hoone arhitektuuriga sobivas stiilis. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjadega.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteinerite/prügihoone soovituslik asukoht. Detailplaneeringu realiseerimisel koos hoone ehitusprojektiga tuleb esitada haljastusprojekt ning koos hoonega rajada haljastus (puude kõrgused minimaalselt 1,5 m).

8. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunult sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähi risk tase.

Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal. Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.

9. KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

10. KITSENDUSED JA SERVITUUDI VAJADUS

Pos nr	Kitsendused ja servituudid
1	8 Tallinn-Paldiski tee kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 meetrit). Planeeritud tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit). Sidekaabli servituut (1m siderajatise teljest mõlemale poole). Ol. ol. veetorustikuga servituut AS Tallinna Vesi kasuks (2 m torustiku teljest mõlemale poole). Ol. ol. kanalisatsioonitorustiku servituut OÜ Strantum kasuks (2 m torustiku teljest mõlemale poole).
2	Planeeritud elektrimaakaabli servituudid (1 m kaabli teljest mõlemale poole). Planeeritud alajaama servituut (2 m alajaama seinast) Ol.ol. sidekaabli servituut (1m siderajatise teljest mõlemale poole). Planeeritava sidekaabli servituut (1m siderajatise teljest mõlemale poole). Planeeritud kaugküttetorustiku servituut (2 m torustiku teljest mõlemale poole). Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni torustikuga servituut (2 m torustiku teljest mõlemale poole). Tänavavalgustuskaabli servituut (1 m kaabli teljest mõlemale poole).
3	Planeeritud tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit). Planeeritud kaugküttetorustiku servituut (2 m torustiku teljest mõlemale poole).
4	Planeeritud tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit). Planeeritud kaugküttetorustiku servituut (2 m torustiku teljest mõlemale poole).
5	Planeeritud tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit). Põhja tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit). Planeeritud kaugküttetorustiku servituut (2 m torustiku teljest mõlemale poole).
6	Planeeritud tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit).
7	11401 Laagri-Harku tee kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit). Planeeritud tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit). Planeeritud kaugküttetorustiku servituut (2 m torustiku teljest mõlemale poole).
8	8 Tallinn-Paldiski tee kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 meetrit). Ol. ol. veetorustikuga servituut AS Tallinna Vesi kasuks (2 m torustiku teljest mõlemale poole). Ol. ol. kanalisatsioonitorustiku servituut OÜ Strantum kasuks (2 m torustiku teljest mõlemale poole). Planeeritud veetorustikuga servituut OÜ Strantum kasuks (2 m torustiku teljest mõlemale poole). Planeeritud elektrimaakaabli servituudid (1 m kaabli teljest mõlemale poole). Planeeritud kaugküttetorustiku servituut (2 m torustiku teljest mõlemale poole).

11. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

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

Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

1) kinnisaja jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;

- 2) planeeringujärgsete servituutide seadmine ning vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) planeeritud pos nr 1 (1780 m²) üldkasutatava maa krunt ja pos nr 2 (4587 m²) transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta Harku vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

Transpordiameti nõuded detailplaneeringu realiseerimise osas on alljärgnevad:

- 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.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). 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).

13. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

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

Mõju majanduslikule keskkonnale

- Eluasemeturule mõju: Uued korterelamud laiendavad kohaliku elamispinna pakkumist, mis võib aidata piirkonna eluasemeturu nõudlusele vastata ja hinnakasvu kontrollida. Samas võib see tõsta ka piirkonna atraktiivsust ja kinnisvaraväärtust;

- Töökohtade loomine ja kohalikud teenused: Ehitusperioodil luuakse ajutisi töökohti ehitus- ja arendusvaldkonnas. Pikaajalised töökohad tekivad eelkõige kooli ja lasteaia rajamisel (pedagoogid, personal), mis omakorda rikastab kohalikku tööturgu;
- Kohaliku majanduse elavnemine: Uued elanikud suurendavad piirkonna kaupade ja teenuste tarbimist, mis toob kasu kohalikele ettevõtetele ning võib soodustada uute poodide, kohvikute või muude teenuste rajamist piirkonnas;

Mõju kultuurilisele keskkonnale

- Miljöalad: Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks;
- Kultuurilise mitmekesisuse suurendamine: Elanike arvu kasv ja uued pered võivad tuua piirkonda kultuurilist mitmekesisust;
- Avaliku ruumi ja väärtuslike maastikuelementide säilitamine: lahendus võimaldab kavandada turvalise tänavaruumi.

Mõju looduskeskkonnale

- Korteralamute ja ühiskondliku hoone rajamine osaliselt endisaegsele aiandusala territooriumile ei vähenda oluliselt rohealade pindala, kuna tegemist on suures osas haritava maaga. Planeeritud ala elamumaa krundid on haljastatavad, võimaldades taastada looduse tasakaalu. Krundile luuakse läbimõeldud väliruumi lahendus, kus on nii mänguväljakud kui madal- ja kõrghaljastus;
- Planeeringulahendus näeb ette sademevee lokaalse kogumise ja alal immutamise.
- Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine;
- Liikluskoormuse suurenemine ja õhukvaliteet: Elanike lisandumisel võib suurened piirkonnas liikluskoormus, mis toob kaasa nii õhusaaste kui ka müra taseme tõusu. Kavandatud tänavamaad on eraldatud sõidukite- ja jalakäijate/jalgratturite liiklusega ja turvalised. Elamumaa krundile on kavandatud optimaalne parkimiskohtade arv;
- Lahendus soodustab jalgsi ja jalgratastega liikumist.

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

Planeeringu elluviimisel ei avalda kavandatav tegevus olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.