

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

II JOONISED

DP-1	Asukoha skeem
DP-2	Kontaktvööndi analüüs
DP-3	Tugiplaan
DP-4	Põhijoonis
DP-5	Tehnovõrkude koondplaan
DP-6	Illustratsioon

III MENETLUSDOKUMENDID

Menetlusedokumentide loetelu

2021.07.08.	DP algatamise taotlus
2021.07.26.	Harku valla planeeringute info – algatamise taotlus
2021.08.04.	Harku valla teataja – algatamise taotlus
2021.08.23.	Harku valla vastuskiri DP algatamise taotlusele
2021.12.03.	algatamise eelne leping
2022.01.27.	DP algatamise otsus nr 13
2022.02.08.	Harku valla planeeringute info – algatamise ja eskiislahenduse tutvustamine
2022.02.08.	algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade piirinaabritele
2022.02.08.	algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade – planeerija, huvitatud isikud
2022.02.08.	algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade Harku valla veebilehel
2022.02.08.	algatamise teade AT
2022.02.09.	algatamise teade rahandusministeeriumile
2022.02.10.	algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade piirinaabritele – e-kiri
2022.02.10.	algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade – Harku valla teataja
2022.02.10.	algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade Maa-ametile – e-kiri
2022.02.11.	algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade – Harju Elu
2022.02.18.	Maa-ameti seisukoht algatamise kohta
2022.03.07.	valla vastuskiri Maa-ametile
2022.03.17.	eskiislahenduse tutvustamise arutelu link Harku valla veebilehel
2022.03.17.	eskiislahenduse tutvustamise avaliku arutelu protokoll
2022.11.29.	lähtetingimuste küsimine Transpordiametist
2022.12.27.	Transpordiameti seisukohad
2025.12.16.	lähteseisukohtade küsimine Transpordiametist
2026.01.12.	Transpordiameti seisukohad

IV LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
2. Ehitusgeoloogiline uuring
3. Radooniuuring
4. Mürahinnang
5. Dendroloogiline inventeerimine
6. Sütemetsa tee kraavi uuendamine, uuendustööde kava, Sütemetsa tee kraavi pikiprofiil

V KOOSTÖÖ, ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRJA SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID...	4
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID.....	4
1.2.1.	<i>Kehtivad õigusaktid</i>	<i>4</i>
1.2.2.	<i>Arengukavad.....</i>	<i>5</i>
1.2.3.	<i>Eesti standardid.....</i>	<i>5</i>
1.2.4.	<i>Detailplaneeringu maa-alal kehtiv detailplaneering.....</i>	<i>6</i>
1.2.5.	<i>Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud</i>	<i>6</i>
1.2.6.	<i>Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused</i>	<i>6</i>
1.2.7.	<i>Olemasolevad kitsendused.....</i>	<i>6</i>
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	7
2.1.	DETAILPLANEERINGU ALA MUUTMINE PÄRAST ALGATAMIST	7
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
3.1.	DETAILPLANEERINGU ALA KIRJELDUS	7
3.2.	DETAILPLANEERINGU KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	10
3.2.1.	<i>Planeeringualaga piirnevad maaüksused.....</i>	<i>10</i>
3.2.2.	<i>Kontaktvööndi kehtestatud ja menethuses detailplaneeringud</i>	<i>11</i>
3.2.3.	<i>Kontaktvööndi analüüsis sh teedevõrk, maakasutus, hoonestus ja muud asjaolud</i>	<i>12</i>
3.2.4.	<i>Üldplaneeringu ja teemaplaneeringu analüüsis detailplaneeringu ala osas.....</i>	<i>13</i>
4.	DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU	14
4.1.	PLANEERINGUALA ASENDIPLAANILINE LAHENDUS	15
4.2.	PLANEERINGUALAL MOODUSTATAVAD MAAÜKSUSED	15
4.3.	PLANEERINGUALA HOONESTUSKAVA	17
4.3.1.	<i>Planeeringuala hoonestusalad</i>	<i>17</i>
4.3.2.	<i>Planeeringuala ehitusõigus</i>	<i>17</i>
4.4.	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	18
4.4.1.	<i>Kergliiklustee.....</i>	<i>19</i>
4.4.2.	<i>Parkimine.....</i>	<i>20</i>
4.5.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSE PÕHIMÕTTED	20
4.5.1.	<i>Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi</i>	<i>21</i>
4.5.1.1	<i><u>Veevarustus</u></i>	<i>21</i>
4.5.1.2	<i><u>Tuletõrjevee varustus</u></i>	<i>22</i>
4.5.1.3	<i><u>Reoveekanaliseerimine</u>.....</i>	<i>22</i>
4.5.1.4	<i><u>Sademevesi</u>.....</i>	<i>23</i>
4.5.2.	<i>Elektrivarustus.....</i>	<i>24</i>
4.5.3.	<i>Telekommunikatsioonivarustus</i>	<i>24</i>
4.5.4.	<i>Gaasivarustus</i>	<i>25</i>
4.5.5.	<i>Soojusvarustus</i>	<i>26</i>
4.6.	VERTIKAALPLANEERIMINE	26

4.7.	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	27
4.7.1.	<i>Haljastus</i>	27
4.7.1.1	<i>Soovituslikud hooldusvõtted</i>	27
4.7.2.	<i>Jäätmekäitlus</i>	28
4.7.2.1	<i>Olmejäätmed</i>	28
4.7.2.2	<i>Ehitusjäätmed</i>	29
4.7.3.	<i>Lumekoristus</i>	29
5.	KITSENDUSED	30
6.	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	31
6.1.	ÜLDISED NÕUDED.....	31
6.2.	ARHITEKTUURINÕUDED	31
6.3.	MÜRALEEVENDEUSMEETMED	32
6.4.	INSOLATSIOONITINGIMUSED.....	33
6.5.	RADOONILEEVENDEUSMEETMED.....	33
6.6.	KESKKONNATINGIMUSED JA JA MEETMED NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISEKS/LEEVENDEAMISEKS	34
6.6.1.	<i>Ehitusaegsete mõjude vähendamine</i>	35
6.6.2.	<i>Nõuded negatiivse mõju vähendamiseks planeeringuala elustikule</i>	35
6.6.3.	<i>Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas</i>	36
6.6.4.	<i>Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine</i>	36
6.6.5.	<i>Hea õhukvaliteedi säilitamine</i>	36
6.6.6.	<i>Valgusreostuse vältimine</i>	36
6.6.7.	<i>Õnnetuste ja avariide vältimine</i>	37
6.7.	TULEOHUTUS.....	37
6.8.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	38
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	39
7.1.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	39
7.1.1.	<i>Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused</i>	39
7.2.	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE.....	40

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering
- Laabi külas kardiraja laiendamise detailplaneeringu algatamise taotlus 08.07.2021
- leping nr 5-9/533/21 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks 03.12.2021
- Harku Vallavolikogu 27.01.2022 otsus nr 13 „Laabi külas kardiraja laiendamise detailplaneeringu algatamine”

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1. Kehtivad õigusaktid

- ehitusseadustik¹ (vastu võetud 11.02.2015)
- jäätmeseadus¹ (vastu võetud 28.01.2004)
- keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus¹ (vastu võetud 22.02.2005)
- rahvatervishoiu seadus (vastu võetud 11.12.2024)
- veeseadus¹ (vastu võetud 30.01.2019)
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus¹ (vastu võetud 15.02.2023)
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused”
- Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹"
- sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“
- sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“
- siseministri 27.05.2024 määrus nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”
- kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“
- keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused¹“

- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid“
- keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹"
- majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määrus nr 21 „Harku valla ehitismäärus“
- Harku Vallavolikogu 30.06.2016 määrus nr 16 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise liitumise ning kasutamise eeskiri“
- Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“

1.2.2. Arengukavad

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

1.2.3. Eesti standardid

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

1.2.4. Detailplaneeringu maa-alal kehtiv detailplaneering

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

1.2.5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

- 1) Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika töö nr 4768-21, 08.03.2021
- 2) Topo-geodeetiline uurimistöö, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr TT-5831-1-2-3 2021, kõrgused EH2000 süsteemis
- 3) Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Harku tee 67, Laabi küla, Harku vald, PML Balti OÜ 14.03.2021
- 4) Ekspertarvamus seoses kardiraja laiendusega kaasneva müraolukorraga, Kajaja Acoustics OÜ töö nr 22043-01
- 5) Tabasalu kardiraja maa-ala dendroloogiline inventeerimine, Mariana Simson, töö nr 200322/04
- 6) Sütemetsa tee kraavi uuendamine. Uuendustööde kava V01. Sütemetsa tee kraavi pikiprofiil. Kobras OÜ töö nr Tartu 2026

1.2.6. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ 02.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 40245
- Osaühing Strantum 07.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused
- Loo Elekter AS 15.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused
- Telia Eesti AS 17.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36283577
- Adven Eesti AS 13.04.2022 väljastatud tehnilised tingimused

1.2.7. Olemasolevad kitsendused

Planeeritava ala kitsendusteks on:

- avalikult kasutatava riigi kõrvalmaantee 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast
- avalikult kasutatava munitsipaalomandis Sütemetsa tee (1980037) kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast
- veehaarde hooldusala $R = 10$ m (puurkaev PRK0054452)
- elektripaigaldiste, sideehitiste ja gaasipaigaldise kaitsevööndid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

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

2.1. Detailplaneeringu ala muutmine pärast algatamist

Detailplaneeringu algatamise ajal ei olnud Sütemetsa tee 43 kinnisasja omanik nõus oma maaüksuse kaasamisega planeeringualasse. Seetõttu algatati planeering, mille ala oli Sütemetsa tee 43 väljajäämise tõttu ebamõistliku kujuga.

18.02.2022 kirjas nr 6-3/21/14258-6 avaldas Maa-amet arvamust planeeringusse kaasatud riigiomandis kinnisasjade Vihuri ja Tööstuse 3a kohta, mille osas kavandati avalikku enampakkumist kinnisasjade võõrandamiseks. Ühtlasi anti teada, et kui enampakkumised nurjuvad, ei ole Maa-ameti hinnangul võimalik algatatud Kardiraja laienduse detailplaneeringu lahendust ellu viia.

Detailplaneeringu menetlemise jooksul on planeeringu algatamise ajal planeeringualasse kaasatud ja planeeringuala naabruses asuvate maaüksuste omandivormis toimunud muutused kahe kinnisasja osas – nii Vihuri kui Sütemetsa tee 43 maaüksused said uued omanikud, kes suhtuvad detailplaneeringu menetlusse soosivalt.

Tööstuse 3a maaüksus jäi riigi omandisse.

Eelkirjeldatust tulenevalt tehakse detailplaneeringu lahenduses ettepanek muuta osaliselt ka detailplaneeringu ala:

võrreldes algatamise korraldusega jätta planeeringualast välja riigiomandis Tööstuse tee 3a maaüksus ning arvata planeeringualasse Sütemetsa tee 43 maaüksus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala kirjeldus

Planeeringuala, suurusega 22,84 ha, paikneb Laabi külas, riigiomandis 11191 Harku-Rannamõisa tee ning munitsipaalomandis Sütemetsa tee (1980037) vahelisel alal, ca 260...640 m kaugusel riigiomandis 11191 Harku-Rannamõisa tee ja munitsipaalomandis Tammi tee (1980003) ristmikust põhja suunas.

Juurdepääs planeeritavale alale on 11191 Harku-Rannamõisa teelt.

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

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

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

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

Detailplaneering hõlmab järgmisi maaüksusi:

1. Harku tee 67

tunnus: 19801:002:1675
pindala: 83 032 m²
sihtotstarve: üldkasutatav maa 85 % ja ärimaa 15 %
omandivorm: munitsipaalomand

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

Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 15 on maaüksusele kehtestatud Laabi külas Kardiraja maaüksuse detailplaneering (OÜ Entec töö nr 507). Kehtestatud detailplaneeringuga kavandati maaüksusele autospordi- ja õppekeskuse hoone, kohtunikehoone ja kompleksi teenindavad abihooned. Kavandati kartautode ringrada koos parkimise ja boksialadega ning autode õppesõidu ala koos seda teenindavate teede ja rajatistega. Detailplaneeringuga määrati ehitusõigus kuni nelja kuni 2 maapealse korrusega maapinnast kuni 15 m kõrguse hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 1 000 m². Detailplaneeringu järgi on teostatud osa kardiraja ehitamine.

2. Kardiraja parkla

tunnus: 19801:002:1775
pindala: 12 191 m²
sihtotstarve: transpordimaa 100 %
omandivorm: munitsipaalomand

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

3. Vihuri

tunnus: 19801:002:1721
pindala: 2 595 m²
sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %
omandivorm: eraomand

Maaüksust läbivad Elektrilevi OÜ ja AS Loo Elekter keskpinge õhuliinid.

4. Onni

tunnus: 19801:002:0842
pindala: 4 771 m²
sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %
omandivorm: eraomand

Maaüksust läbivad Elektrilevi OÜ ja AS Loo Elekter keskpinge õhuliinid.

5. Pihlaka

tunnus: 19801:002:1256
pindala: 15 427 m²
sihtotstarve: üldkasutatav maa 100 %
omandivorm: munitsipaalomand

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

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

6. Sütemetsa tee 49

tunnus: 19801:002:2205
pindala: 17 788 m²
sihtotstarve: tootmismaa 80% ja ärimaa 20%
omandivorm: eraomand

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

7. Sütemetsa tee 45

tunnus: 19801:002:0558
pindala: 18 664 m²
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
omandivorm: eraomand

Maaüksus on kaetud kõrghaljastusega.

8. Sütemetsa tee 43

tunnus: 19801:002:0332
pindala: 12 326 m²
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
omandivorm: eraomand

Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

9. Sütemetsa tee 1

tunnus: 19801:002:0382
pindala: 61 526 m²
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
omandivorm: eraomand

Maaüksus on kaetud osaliselt kõrghaljastusega.

10. Sütemetsa tee 47

tunnus: 19801:002:2206
pindala: 49 m²
sihtotstarve: tootmismaa 100%
omandivorm: eraomand

11. Kardiraja alajaam

tunnus: 19801:002:1676
pindala: 61 m²
sihtotstarve: tootmismaa 100%
omandivorm: munitsipaalomand

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

Detailplaneeringusse kaasatud 11 katastriüksuste ametlike pindalade (täisarvuni ümardatud) liitmisel saab planeeringuala suuruseks kokku 228 430 m² (vt ka tabel joonisel DP-3 „Tugiplaan“). Kui geodeetilisel alusplaanil mõõta planeeringuala ühe tervikliku maaüksusena, siis tuleb selle suuruseks täisarvuni ümardamisel 228 429 m². Seetõttu erinevad omavahel planeeringuala suurused olemasolevate katastriüksuste ning moodustatavate maaüksuste tabelites 1 m² võrra.

3.2. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs

3.2.1. Planeeringualaga piirnevad maaüksused

Detailplaneeringu ala on ümbritsetud järgmiste maaüksustega:

<i>ilmakaar</i>	<i>aadress</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>pindala m²</i>	<i>sihtotstarve ja selle osakaalu protsent</i>
põhjas	Harku tee L26	19801:001:4451	719	L 100
	Õispuu tee 1	19801:001:4450	36 425	T 75 / Ä 25
kirdes	Sütemetsa tee (1980037)	19801:002:1114	42 902	L 100

kagus	Sütemetsa tee 39	19801:002:0756	74 072	M 100
lõunas	Tööstuse tee 3a	19801:001:3280	8 164	M 100
	Tööstuse tee 6	19801:002:0649	10 770	T 100
	Tööstuse tee L1	19801:002:1823	4 009	L 100
	Tööstuse tee L2	19801:002:1677	239	L 100
läännes	11191 Harku-Rannamõisa tee	19801:002:0299	59 236	L 100

Elamumaa sihtotstarbega maaüksused planeeringuala vahetus läheduses puuduvad.

3.2.2. Kontakivööndi kehtestatud ja menetluses detailplaneeringud

DETAILPLANEERINGUD (09.03.2026 seisuga)				
nr	DP nr	nimetus	korraldus/otsus	eesmärk
KEHTESTATUD DP-d				
1	990917_2010	Raba keskuse DP	24.05.2001 nr 38	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
2	021217_1148	Liivanõmme elamuraj. DP	28.08.2003 nr 72	kruntideks jagamine
3	020604_517	Raja keskuse maa-ala DP	29.01.2004 nr 7	kruntideks jagamine
4	030916_840	Kvartalis X asuva Alaniidu elurajooni DP	20.05.2004 nr 35	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
5	040330_249	Otsa 1 maaüksuse DP	29.07.2004 nr 67	sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine tootmishoone rajamiseks
6	030304_173	Tanni maaüksuse DP	20.01.2005 nr 8	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
7	040921_950	Sarapuu tn 70 ja 70a kinnistute DP	31.03.2005 nr 26	kahe krundi liitmine, sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse täpsustamine
8	040427_419	Lillemäe II, Tamme IV, Otsa 3 DP	14.10.2005 nr 98	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
9	030304_172	Kardiraja maaüksuse DP	22.02.2006 nr 15	krundipiiride täpsustamine ja ehitusõiguse määramine
10	041026_1112	Männiku maaüksuse DP	17.08.2006 nr 78	maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine ning ehitusõiguse määramine
11	000711_937	Tõnise maaüksuse DP	22.08.2007 nr 80	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
12	070522_786	Jalaka I maaüksuse DP	30.08.2007 nr 80	maa sihtotstarbe määramine, kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
13	051011_1556	Tamme V, Otsa 4, Paju 2, Sütemetsa 3 maaüksuste DP	30.08.2007 nr 81	kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
14	070628_67	Harku tee 3560, Alasi tee 7 ja 9 kinnistute DP	22.05.2008 nr 56	kruntide liitmine ja ehitusõiguse täpsustamine
15	070612_976	Tapamaja kinnistu ja riigi reservmaa DP	19.02.2009 nr 20	krundipiiride täpsustamine ja ehitusõiguse määramine
16	071122_107	Lillemäe III DP	29.04.2009 nr 43	kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja sihtotstarbe määramine

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

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

Detailplaneeringu ala asub Tallinna piirist keskmiselt 3 km kaugusel Harku valla Laabi külas Harku valla munitsipaalomandis oleva Sütemetsa tee (1980037) ja riigi kõrvalmaantee 11191 Harku-Rannamõisa tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on 11191 Harku-Rannamõisa teelt, mille teekaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Detailplaneeringu ala lähipiirkonnas on planeeringualast põhjasuunas valdavalt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksused. Detailplaneeringualast põhjasuunas asub AS MAAG Grupile kuuluv Tallegg Tabasalu lihatööstuse tootmisüksus, mille tootmisprotsessis kasutatakse ammoniaaki.

Lekke või suurõnnetuse korral võib teatud tuultega tekkida ajutise loomuga ebameeldivaid lõhnahäiringuid, mis ei ületa tervist kahjustavaid piirmäärasid.

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

Tabasalu aleviku asustusüksuse tiheasustusala jääb planeeringualast ca 700 m kaugusele kirde ja ida suunas.

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

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

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

2019 on Maanteeameti (täname Transpordiamet) tellimusel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekt“, mis puudutab riivamisi ka detailplaneeringu ala edelanurka. Eskiisprojekti lahendus on skemaatiliselt esitatud joonisel DP-2 „Kontaktvööndi analüüs“ ning planeeringuala puutuv osas ka joonistel DP-4 „Põhijoonis“ ja DP-5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

3.2.4. Üldplaneeringu ja teemaplaneeringu analüüs detailplaneeringu ala osas

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

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks ärimaa juhtfunktsiooniga aladel ning tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2 kohaselt mõeldakse ärimaa all kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad ning büroo- ja kontorihoonete maad. Üldplaneeringus kavandatud ärimaa hõlmab ka nn sotsiaalse kallakuga ärimaad, mille all mõeldakse näiteks eakate

hooldekodusid, jäähalle, krossiradasid jm ärilistel alustel tegutsevaid avalikkusele suunatud objekte, mille tegevus on suunatud sotsiaalse teenuse pakkumisele.

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

Kehtestatud teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.5 on määratud nõuded äri- ja üldkasutatavate hoonete planeerimisele, projekteerimisele, ehitamisele ja ärimaade kruntimisele. Detailplaneeringu elluviimisel lähtuda teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.5 esitatud tabelites „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks ärimaadele planeeritavate ja projekteeritavate hoonete ning rajatiste puhul“ ning „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks – üldkasutatavate hoonete maade puhul“ toodud tingimustest.

Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.6 on määratud nõuded tootmis- ja sadamaehitiste planeerimisele, projekteerimisele, ehitamisele ja tootmismaade jagamisele. Detailplaneeringu elluviimisel lähtuda teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.6 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks tootmismaadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel“ toodud tingimustest. Teemaplaneeringu kohaselt täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarbed ja konkreetsed arengusuunad koostatava detailplaneeringuga (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa või tehnorajatiste maa). Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmismaa juhtotstarbega aladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused.

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

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

4. DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU

Kardiraja laienduse detailplaneeringu koostamise eesmärk on pikendada kardiradasid külgnevatele maaüksustele, et luua kaasaegsetele nõudmistele vastav moto- ja ohutu sõidu koolituskeskus. Samuti nähakse ette täiendav ehitusõigus ringraja hoone ja sisekardiraja rajamiseks ning teenindavateks hooneteks. Planeeringuga määratakse ehitusõigusega kruntidele pos 1 ja pos 2 kaks paindlike osakaaludega maakasutuse sihtotstarvet. Sütemetsa tee äärde on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega maaüksus pos 3.

4.1. Planeeringuala asendiplaaniline lahendus

2019 on Maanteeameti (täname Transpordiamet) tellimusel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekt“, mis puudutab riivamisi ka planeeringu ala edelanurka.

Vastavalt Transpordiameti 12.01.2026 kirjas nr 7.2-2/26/27046-7 esitatud seisukohtadele detailplaneeringu koostamiseks on juurdepääs planeeringualale ette nähtud 11191 Harku-Rannamõisa teelt olemasoleva ristumiskoha (riigitee km 2,72) asukohas, kuhu on kavandatud sisse- ja väljapöörde ala laiendus. Täiendavat riigitee ristumiskohta ei planeerita.

Projekteerimisetapis tuleb krundile pos 2 näha ette eraldiseisev juurdepääs munitsipaalomandis Sütetäsa teelt (1980037), mis saaks täita ka krundi pos 1 varujuurdepääsu ülesannet.

Olemasolev riigitee km 2,48 ristumiskoht on ette nähtud likvideerida ning selle asendamiseks nähakse ette perspektiivne juurdepääsu ristmik munitsipaalomandis Sütetäsa teelt (1980037). Perspektiivne ristumiskoht maaüksusel pos 3 on ette nähtud mitte planeeringuala tarbeks, vaid Tööstuse tee tööstuspargile uue juurdepääsutee rajamise võimaldamiseks läbi Sütetäsa tee 39 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ala (algatatud 26.06.2025 Harku Vallavolikogu otsusega nr 48). Olemasolevat teeühendust Tööstuse tee tööstuspargile Harku teelt (11191 Harku-Rannamõisa riigitee) läbi Harku tee 67, Tööstuse tee L2 ja L1 maaüksuste ei tohi sulgeda enne, kui on valminud ja kasutusloa saanud Sütetäsa tee katastriüksuselt planeeritud ühendustee tööstuspargi maaüksusteni läbi Sütetäsa tee 39 detailplaneeringu ala ja Tööstuse tee 3a katastriüksuse.

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

Sütetäsa (1980037) tee äärde on ette nähtud 3 m kõrgused müratõkkevallid, vajadusel võib müratõkkevalle rajada ka mujale planeeringualale v.a 11191 Harku-Rannamõisa tee äärne peahoone ja parklaga ala.

Planeeringualal säilitatakse olemasolev kõrghaljastus maksimaalses mahus, mis aitab omakorda müra vähendada.

4.2. Planeeringualal moodustatavad maaüksused

Planeeringualasse kaasatud 11 katastriüksusest moodustatakse 3 maaüksust.

Harku tee 67 maaüksuse sees paiknev Kardiraja alajaama katastriüksus likvideeritakse, kuna vajadus selle säilitamiseks kaob seoses uue alajaama planeerimisega krundi pos 1 sissesõidutee kõrvale ilma eraldiseisva krundita (vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele). Samal põhjusel likvideeritakse ka Sütetäsa tee 47 olemasolev tootmismaa maaüksus.

Planeeringuala katastriüksustest moodustatakse kaks krunti, millele on kavandatud paindliku sihtotstarvete osakaaluga ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbed. Planeeringuga muudetakse moodustatavate katastriüksuste maakasutuse sihtotstarbed maa edaspidiseks

kasutamiseks sobivaks – et oleks võimalik arendada ärilistel alustel tegutsevaid avalikkusele suunatud objekte ja tegevusi. Sihtotstarvete osakaalud täpsustatakse projekteerimisetapis.

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

Sütemetsa tee äärsetest planeeringuala maaüksustest eraldatakse vallavalitsuse planeerimiskomisjoni suunise alusel transpordimaa sihtotstarbega maaüksus pos 3 perspektiivse juurdepääsuristmiku rajamiseks ning seeläbi Tööstuse tee tööstuspargile uue juurdepääsutee rajamise võimaldamiseks läbi Sütemetsa tee 39 detailplaneeringu ala ja riigi omandis Tööstuse tee 3a maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse. Pos 3 jätab rohkem ruumi ka Sütemetsa tee äärsele korrastatavale kraavile. Pos 3 on ette nähtud vallale tasuta üle anda.

Maanteeameti (täname Transpordiamet) tellimusel 2019 koostatud Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekti kavandatud perspektiivsed teed on skemaatiliselt kantud planeeringu joonistele, kuid eraldi krunti riigitee võimalikule uuele asukohale planeeringuala edelanurgas käesolevas detailplaneeringus ei kavandata. Vajaduse korral on võimalik munitsipaalomandis Kardiraja parkla ja Harku tee 67 kinnistutest uue tee teenindamiseks vajaliku maaüksuse lahtikruntimine ette näha tee rajamiseks koostatavas ehitusprojekti.

Kuna riigitee võimaliku uue asukohaga on planeeringulahenduses arvestatud, siis ei muuda tee perspektiivne väljaehitamine detailplaneeringu sisulist lahendust.

Maaüksuste moodustamine:

MAAÜKSUSTE MOODUSTAMINE						
<i>pos</i>	<i>pindala m²</i>	<i>moodustatakse katastriüksusest</i>	<i>katastriüksuse tunnus</i>	<i>kaasatud pindala m²</i>	<i>senine sihtotstarve</i>	<i>planeeritud sihtotstarbed ja osakaalu %</i>
1	95 284	Harku tee 67	19801:002:1675	83 032	Üm 85 / Ä 15	Üh 70...95 / Ä 30...5
		Kardiraja parkla	19801:002:1775	12 191	L 100	
		Kardiraja alajaam	19801:002:1676	61	T 100	
2	131 448	Pihlaka	19801:002:1256	15 343	Üm 100	Üh 70...95 / Ä 30...5
		Sütemetsa tee 49	19801:002:2205	17 713	T 80 / Ä 20	
		Sütemetsa tee 47	19801:002:2206	41	T 100	
		Sütemetsa tee 45	19801:002:0558	18 527	M 100	
		Sütemetsa tee 43	19801:002:0332	12 238	M 100	
		Sütemetsa tee 1	19801:002:0382	60 220	M 100	
		Vihuri	19801:002:1721	2 595	M 100	
3	1 697	Onni	19801:002:0842	4 771	M 100	L 100
		Pihlaka	19801:002:1256	84	Üm 100	
		Sütemetsa tee 49	19801:002:2205	75	T 80 / Ä 20	
		Sütemetsa tee 47	19801:002:2206	7	T 100	
		Sütemetsa tee 45	19801:002:0558	137	M 100	
		Sütemetsa tee 43	19801:002:0332	88	M 100	
		Sütemetsa tee 1	19801:002:0382	1 306	M 100	
	228 429			228 429		

L – transpordimaa; M – maatulundusmaa; T – tootmismaa; Ä – ärimaa; Üh – ühiskondlike ehitiste maa; Üm – üldkasutatav maa.

4.3. Planeeringuala hoonestuskava

4.3.1. Planeeringuala hoonestusalad

Planeeringualal on hoonestus lubatud kruntidele pos 1 ja 2. Maaüksusele pos 3 ei ole hoonestust ette nähtud.

Hoonestusala piiriks krundi pos 1 lääneküljes on olemasoleva 11191 Harku-Rannamõisa tee ning „Juuliku-Tabasalu ühendustee ning riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekti“ (OÜ Selektor Projekt töö nr P19017) osaliselt uues asukohas kavandatud 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevööndi piir 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Teistest krundi piiridest on hoonestusala piir lubatud valdavalt 5 m kaugusel.

Krundile pos 2 on ehitusõiguse realiseerimiseks ette nähtud kaks võimalikku hoonestusala. Hoonestusalad on määratud arvestusega kaitsta krundi loodepiiril asuvat kraavi ning kavandatud tehovõrke, krundi keskel kaitsta olemasolevaid elektriakaaleid ning lõunanurgas kaitsta väärtuslike puittaimede grupi kasvuala. Kirdepiiril on hoonestusala piir ette nähtud 30 m kaugusele krundi piirist – mõistlikule kaugusele Sütemetsa teest (1980037), olemasolevatest elektriakaablitest ning müratõkkevalli rajamise võimaldamiseks.

4.3.2. Planeeringuala ehitusõigus

Planeeringualal on ehitusõigus ette nähtud kruntidele 1 ja 2.

Krunt pos 1

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

- krundi pindala: 95 284 m²
- krundi sihtotstarve: Üh 70...95% / Ä 30...5%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 4
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 12 400 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 15 000 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 13 m
- parkimiskohtade arv (norm/planeeritud): 167 / 223

Krunt pos 2

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

- krundi pindala: 131 448 m²
- krundi sihtotstarve: Üh 70...95% / Ä 30...5%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 3 000 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 5 000 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 10 m

- parkimiskohtade arv (norm/planeeritud): 56 / parkimiskohad paigutatud krundile pos 1

4.4. Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

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

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

Liikluskorralduse põhimõtted on määratud vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktile 7, arvestades Transpordiameti 12.01.2026 kirjas nr 7.2-2/26/27046-7 esitatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks ning Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetega.

2019 on Maanteeameti (täname Transpordiamet) tellimusel koostatud „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekt“ (OÜ Selektor Projekt töö nr P19017), mis puudutab riivamisi ka detailplaneeringu ala edelanurka. Tee eskiisprojekti lahendus on skemaatiliselt kantud planeeringu joonistele DP-2, DP-4 ja DP-5. Riigitee võimaliku uue asukohaga on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud.

Riigi kõrvalmaantee 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast vastavalt ehitusseadustiku § 71. Tegevuste puhul tee kaitsevööndis tuleb lähtuda ehitusseadustiku § 72-st. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Kuna 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevööndis puudub väljakujunenud ehitusjoon, siis on krundi pos 1 lääneküljes määratud hoonestusala piiriks olemasoleva 11191 Harku-Rannamõisa tee ning „Juuliku-Tabasalu ühendustee ja riigitee 113290 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0–9,0 eskiisprojekti“ osaliselt uues asukohas kavandatud 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevööndi piir 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Vastavalt Transpordiameti seisukohtadele on juurdepääs planeeringualale ette nähtud 11191 Harku-Rannamõisa teelt olemasoleva ristumiskoha (riigitee km 2,72) asukohas, kuhu on Teedeprojekt OÜ teedeinseneri E. Baumani poolt kavandatud põhimõtteline sisse- ja väljapöörde ala laienduse lahendus, mis võimaldab juurdepääsu ka 15 m pikkustele bussidele. Ristmiku ümberehitus tuleb projekteerida planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks, kanaliseerida ning näha jalakäijatele ette ohutu ohutussaarega teeületuskoht.

Riigitee ristmik tuleb välja ehitada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale hoonete ja ehitiste ehitusloa väljastamist. Ristmiku rajamine enne hoonestuse ehitamist on oluline selleks, et tagada hoonete ehitamiseks ohutu juurdepääs. Vastavalt ehitusseadustiku § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus ning ehitise kasutamine olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale. Transpordiamet ei võta planeerimisseaduse § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Nähtavuskolmnurgad peavad vastama kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 24 tingimustele, määruse lisa 1 tabelitele 18-19 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist.

Täiendavat ristumiskohta 11191 Harku-Rannamõisa riigiteega planeeringualale ei planeerita.

Piirkonna liikluskorraldust kavandatakse muuta olemasoleva riigitee km 2,48 ristumiskoha ja juurdepääsutee likvideerimisega pärast seda, kui munitsipaalomandis Sütemetsa teelt (1980037) on Tööstuse tee tööstuspargile välja ehitatud juurdepääsutee läbi Sütemetsa tee 39 maaüksuse. Juurdepääsutee rajamine kuni Tööstuse tee 6 kinnistuni on Sütemetsa tee 39 detailplaneeringu Huvitatud isiku kohustus vastavalt vallavolikogu 26.06.2025 otsuses nr 48 „Laabi külas Sütemetsa tee 39 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“ viidatud 07.05.2025 lepingu nr 5-9/131/25 (*detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks*) punktile 3.1.

Käesolevas detailplaneeringus on vastavalt vallavalitsuse planeerimiskomisjoni suunistele vajaduse korral Sütemetsa teelt (1980037) perspektiivse juurdepääsuristmiku rajamise võimaldamiseks kavandatud transpordimaa sihtotstarbega maaüksus pos 3 (1697 m²). Sütemetsa tee 39 detailplaneeringu algatamise otsuses on seatud tingimus, et kavandatav avalikult kasutatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta vallale. Sarnane tingimus hakkab kehtima ka käesolevas detailplaneeringus kavandatud maaüksuse pos 3 kohta.

Olemasolevat teeühendust Tööstuse tee tööstuspargile Harku teelt (11191 Harku-Rannamõisa riigitee) läbi Harku tee 67, Tööstuse tee L2 ja L1 maaüksuste ei tohi sulgeda enne, kui on valminud ja kasutusloa saanud Sütemetsa tee katastriüksuselt planeeritud teeühendus tööstuspargi maaüksusteni läbi Sütemetsa tee 39 detailplaneeringu ala ja Tööstuse tee 3a katastriüksuse.

Avalikus kasutuses munitsipaalomandis Sütemetsa tee (1980037) kaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Projekteerimisetapis tuleb munitsipaalomandis Sütemetsa teelt (1980037) krundile pos 2 näha ette juurdepääs, mis saaks täita ka krundi pos 1 varujuurdepääsu ülesannet.

Planeeringualale on lisaks olemasolevatele kardiradadele kavandatud täiendavaid kardi- ja õppesõiduradasid.

4.4.1. Kergliiklustee

Kuna Harku ja Saue Vallavalitsuste tellimisel on rajatud (25.08.2022 ehitusluba nr 2212271/19777) kergliiklustee planeeringualast teisele poole 11191 Harku-Rannamõisa teed, siis on planeeringualalt jäetud ära varasemalt kavandatud planeeringuala läbiv kergliiklustee, mis oli mõeldud jätkama Õispuu tee 1 ja 3 maaüksuste ja lähiala kehtestatud detailplaneeringus kavandatud perspektiivset kergliiklusteed, mida pole eelnimetatud kergliiklustee rajamise tõttu projekteerima hakatud. Transpordiameti nõutele vastav planeeringuala jalakäijate ja kergliiklejate ohutu ühendus planeeringualast teisel pool 11191 Harku-Rannamõisa teed asuva kergliiklusteega on esitatud juurdepääsuristmiku põhimõttelisel graafilisel lahendusel.

4.4.2. Parkimine

Detailplaneeringu ala parkimine peab olema lahendatud planeeringuala maaüksustel. 11191 Harku-Rannamõisa riigitee kasutamine parkimiseks või tagurdamiseks ei ole lubatud.

Planeeritud moto- ja koolituskeskust ning krunte pos 1 ja pos 2 teenindav ühine parkimisala on kavandatud planeeringuala läänekülge krundile pos 1.

Eeldatavate parkimiskohtade arvutuses on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimismääratist.

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS (EVS 843 Linnatänavad, väikeelamute ala)					
<i>pos</i>	<i>hoone nimetus</i>	<i>suletud bruto m²</i>	<i>parkimise koefitsient</i>	<i>parkimis- kohtade vajadus</i>	<i>planeeritud parkimiskohad</i>
1	näitus, muuseum, raamatukogu	15 000	1 / 90	167	223
2	näitus, muuseum, raamatukogu	5 000	1 / 90	56	
KOKKU:				223	223

Parkimiskohtade arvutus ehitusloa taotlemisel peab vastama ehitusloa taotlemisel hetkel kehtivale normatiivile.

4.5. Tehnovõrkude lahenduse põhimõtted

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

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

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

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

11191 Harku-Rannamõisa riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võib Transpordiamet anda asukohapõhiselt nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. **Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb projekteerida ja rajada kinnisel meetodil.** Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

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

4.5.1. Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi

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

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

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

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

Vastavalt Osaühing SIRKEL&MALL tööle nr 15-18 ning VP Projekt OÜ tööle nr 202112 on joonisel näidatud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni liitumispunktid väljaspool kinnistu piiri planeeringuala põhjanurga läheduses Sütemetsa tee (1980037) avalikul teemaal. Planeeringualale on liitumispunkte ette nähtud kumbagi ainult üks, sest vee- ja kanalisatsiooni kasutus on planeeritud eelkõige krundile pos 1. Planeeringus on küll ka krundile pos 2 määratud ehitusõigus kokku kuni 2 kuni 2-korruselise hoone püstitamiseks, kuid nende puhul oleks tegemist võimalike kompleksi põhitegevust toetavate ehitistega (tribüün vms), mille vee- ja kanalisatsioonivarustuse vajadus selgitatakse välja ja lahendatakse perspektiivsete ehitusprojektidega.

Detailplaneeringu elluviimiseks tuleb koostada ja Osaühing Strantumiga kooskõlastada kinnistustisest VK välisvõrkude projekt vähemalt põhiprojekti detailsuses hiljemalt koos ehitusõiguse taotlemisega. Kinnistustisesed VK välisvõrgud peavad olema valmis ehitatud ja Osaühing Strantum poolt vastu võetud hiljemalt kasutusloa taotluse esitamisel.

Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendustasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus.

DP kooskõlastamise hetkel kohalduvad DP piirkonnale vähemalt järgmised arendustasud:

- 1) ARENDUSKOKKULEPE nr 1-15, EKOMET OÜ,
- 2) Tabasalu-Tallinn reovee eesvoolu arendamise tasu.

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

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

4.5.1.1 Veevarustus

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

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud ühendada Sütemetsa tee L2 paikneva De160 ühisveevärgiga. Väljaspool kinnistu piiri avalikult ligipääsetavas kohas planeeringuala põhjanurga

läheduses Sütemetsa tee (1980037) transpordimaale planeeritud veevarustuse liitumispunkti on ette nähtud veemõõdukaev.

Eeldatav planeeringuala veekasutus on $6,0 \text{ m}^3/\text{d}$ sh tööstuslik ja äriplaneeringuala veekasutus $6,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringu koostamisel on arvestatud tagatud vabasurvega 1,0 bar.

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

4.5.1.2 Tuletõrjevee varustus

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

Tuletõrjeveemahutite täitetorustik on ette nähtud ühendada kinnistusisese veetoruga pärast veemõõdusõlme.

Tuletõrjemahuti täitmisel on veevajadus $0,55 \text{ m}^3/\text{h}$. Mahuti täitmise aeg on 72 tundi. Mahuti täitmine toimub täitetorustiku De32 manuaalselt avatava-suletava maakraani DN25 kaudu.

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

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

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

Kustutusvee vajadus täpsustatakse projekteerimisstaadiumis ning võimaliku täiendava tuletõrje kustutusvee vajadus lahendatakse oma kinnistul.

4.5.1.3 Reoveekanaliseerimine

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

Planeeringuala reoveekanaliseerimise eesvooluks on Sütemetsa tee L2 paiknev D200 iseveoline reoveekanaliseerimine, reovee eesvooluks on AS Tallinna Vesi reoveepuhasti. Planeeringuala ühiskanaliseerimise liitumispunkt on ette nähtud väljaspool kinnistu piiri avalikult ligipääsetavas kohas planeeringuala põhjanurga läheduses Sütemetsa tee (1980037) avalikul transpordimaal.

Eeldatav planeeringuala ärajuhitava reovee kogus on $6,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kinnistule on VP Projekt OÜ töös nr 202112 projekteeritud kanalisatsioonipumpla koos survetorustikuga. Pumplasse on ette nähtud 2 pumpa: üks pump töötab ja teine on reservis. Pumpla paigaldada vastavalt tarnijafirma nõuetele ning hankida koos vajalike elektri- ja

juhtimisseadmetega. Pumpla ankurdada. Survetorustik de63 mm on ette nähtud 2.0 m sügavusele maapinnast. Haljasalal pumpla luuk ette nähtud 0,4 m maapinnast. Kinnistu reoveepumplale on ette nähtud reovee kulumõõtmine ja vähemalt ühesuunaline infoedastus OÜ Strantum SCADAse (reovee kulumõõtja näit ja vooluhulgad, survetoru rõhuandur, pump/pumbad töös).

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

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

4.5.1.4 Sademevesi

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademevee ärajuhtimisel pidada silmas, et vihmavett ei tohi juhtida naabermaaüksustele.

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

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

Detailplaneeringu ala ning naaberkinnistu Õispuu tee 1 vahelisel piiril asub kuivenduskraav, mille kaudu juhitakse sademeveed Sütemetsa tee (1980037) ääres olevasse kuivenduskraavi, mille eesvooluks on Harku oja (Harku järv). Detailplaneeringu elluviimiseks tuleb Sütemetsa tee (1980037) äärne kraav ja truubid kuni eesvooluni korrastada vastavalt Kobras OÜ tööle „Sütemetsa tee kraavi uuendamine. Uuendustööde kava V01. Sütemetsa tee kraavi pikiprofiil.“ Tartu 2026 (Lisa 6).

Vastavalt VP Projekt OÜ tööle nr 202112 on sademevesi ette nähtud koguda kokku restkaevudega ning juhtida krundi pos 2 läänenurka varemprojekteeritud kraaviossa ja sealt edasi vastavalt eespool kirjeldatule. Planeeringuala kraave tuleb regulaarselt hooldada, et nad püsiks töökorras.

Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne kraavi juhtimist puhastada lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites. Teealal peavad kaevuluugid olema teetasapinnaga ühel kõrgusel. Haljasalal peavad kaevuluugid olema ümbritsevast maapinnast 5 cm kõrgemad. Luukide kandejõud suure liiklusega alal peab olema 40 t ning vähese liiklusega alal 25 t. Teeala restkaevud on ette nähtud setteosaga min 300 L ja liivapüüdjatena töötavana. Restkaeve tuleb regulaarselt hooldada ning settest puhastada.

Kuna eesvooluks olev Harku oja on Harku valla veespetsialisti sõnul hinnatud kesisesse seisundisse, siis tuleb sademeveest vabanemiseks kasutada võimalikult palju looduslähedasi lahendusi. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lisaks sademevee kuivenduskraavi juhtimisele kaaluda ja rakendada täiendavaid meetmeid, et sademevee reostumist vältides käidelda seda maksimaalselt oma krundil – võtta kasutusele katustelt voolava vee kogumise süsteemid ja olmes taaskasutamine, viibetiigid, vihmaaiad, vett läbilaskvad sillutised, immutusplodid jms sademevee immutamiseks pinnasesse. Sademeveest vabanemist looduslähedaselt eelkõige maastikukujundamise kaudu

soosib asjaolu, et suurem osa planeeringualast on ette nähtud haljasmaaks. Detailplaneeringu põhimõttelises illustratiivses lahendusvariandis on haljasmaa osakaal 72,4%.

Sademevee ärajuhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ kehtestatud nõuetele.

Konkreetne sademevee lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus. Projekti koostamisel määrata, kellele jääb projekteeritud sademevee rajatiste haldus- ja hoolduskohustus.

4.5.2. Elektrivarustus

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

Vastavalt AS STIK-ELEKTER tööle nr 9618 „Tabasalu autorada, olemasolevate KP õhuliinide asendamine maakaablitega” ning Teedeprojekt OÜ tööle nr T04720 on planeeringualal paiknevad olemasolevad Elektrilevi OÜ ja Loo Elekter AS keskpinge õhuliinid ette nähtud asendada maakaablitega alates Tammi tee 38 kinnistust kuni Tööstuse tee 3a kinnistuni. Asendatavatele keskpinge kaablitele on planeeritud uued trassikoridorid 11191 Harku-Rannamõisa tee äärsete kinnistute piiriäärsetesse ehituskeelu aladesse.

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

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

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

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

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

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

Kõikidele Elektrilevi OÜ elektripaigaldistele on ette nähtud servituudiala kaitsevööndi ulatuses.

4.5.3. Telekommunikatsioonivarustus

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

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

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

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb projekteerida ja rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Kaabelsidekanalisatsioon paigaldada kiikertorus ja sidekaevu jätta kaablile varu 15 m, mis võimaldaks kaabli ühendada jätkuga. Optiline kaabel peab olema SM tüüpi ja vastama ITU-TG.657 standardile ning Telia Eesti AS nõuetele. Soovitavalt tellida optilise kaabli paigaldustööd Telia koostööpartnerilt, info koostööpartnerite kohta leitav kodulehelt www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/partnerid.

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

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

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

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

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

4.5.4. Gaasivarustus

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

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

Detailplaneeringuga moodustatava kinnistu maagaasiga varustamiseks planeerida gaasitorustiku haru ja liitumispunkti maakraan alates olemasolevast gaasitorustikust kuni moodustatava kinnistu

piirini ja edasi kuni planeeritava hooneni ja selle tehnilise ruumini. Haru ja liitumispunkti asukoht 11191 Harku-Rannamõisa tee kinnistul valida vastavalt hoone ja selle tehnilise ruumi asukohale.

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

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

4.5.5. Soojusvarustus

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

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

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

Keskkonnasäästliku lisakütteallikana on soovitatav päikesepaneelide kasutamine. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoonete konstruktsioonile. Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale sh piirdeaiana ei ole lubatud.

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

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

Soojusvarustuse lahendused täpsustuvad ehitusprojektides.

4.6. Vertikaalplaneerimine

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

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

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

4.7.1. Haljastus

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

2022 märtsis viidi planeeringualal läbi dendroloogiline inventeerimine (vt Lisa 5), mille tulemusena selgus, et planeeringualal kasvab 8 liiki lehtpuid – sookask, harilik haab, põõsasmara, harilik pihlakas, paju, raagremmelgas, harilik saar ja aed-õunapuu. Okaspuudest kasvavad harilik kuusk, harilik mänd ja harilik kadakas. Kõik liigid on kodumaised, ainult aed-õunapuu on introductseeritud Eestis naturaliseerunud puittaim.

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

Planeeringulahenduses säilitatakse haljasmaana üle 70% planeeringualast. Väheväärtuslikud puittaimed on ette nähtud likvideerida planeeritud kardiradade, platside ja hoonete alla jäävalt alalt. Hoonetus ja kõvakatete lahendus projekteerida võimalikult kõrghaljastust säästvalt. Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalses ulatuses. Harilikud põõsasmara, mis kuuluvad III kaitsekategooria katteseemnetaimede gruppi, tuleks maksimaalselt säilitada. Harilike kadakate grupid on samuti soovitatav võimalusel säilitada.

Ehitusprojektis esitada likvideeritav haljastus arvuliselt, liigiliselt ja väärtusklasside kaupa. Kõrghaljastuse likvideerimisel näha asendusistutus ette planeeringualale vastavalt Harku Vallavolikogu 29.03.2018 määrusele nr 8 "Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas".

Ehitusprojektis tuleb esitada uushaljastuse lahendus. Okaspuudest on soovitatav istutada jugapuud, serbia kuuske, mägimändi ja seedermandi. Lehtpuudest istutada arukaske, suurelehist pärna, hariliku vahtra sorte, dekoratiiv-õunapuud, pooppuud ja erinevaid pihlaka sorte. Põõsastest sobivad istutamiseks toompihlakas, ginnala vaher, ebajasma, kukerpuu ja hariliku sireli sordid.

4.7.1.1 Soovituslikud hooldusvõtted

- Alalt likvideerida perspektiivitud ja likvideeritavad puud ja puudegrupid.
- Väheväärtuslikest sookaskede grupist eemaldada kuivanud ja kõverad puud ning jätta alles sirgete tüvedega puud ja puudegrupid.
- Säilitada olulised harilike kuuskede grupid.

- Säilitada maksimaalselt hariliku põõsasmarana grupid, mis kuuluvad III kaitsekategooria kaitsealuste liikide hulka.
- Võimalusel säilitada ka hariliku kadaka grupid.
- Aladel säilitada tihedalt üksteise kõrval kasvavad puud korrastatud ja hooldatud gruppidega.
- Säilitatavate puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku ja juurestiku juurdekasvuga.
- Ehitustööde käigus arvestada säilitatavate puude- ja põõsagruppide ümber juurestiku kaitsevööndeid. Juurekaelu ei tohi matta ehituse ajal ega pinnase täitmisel.
- Ehitustöödel kindlasti kasutada üksikpuudel tüvekaitseid, väärtuslikele töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt.
- Ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtel, mis jäävad võra alla.
- Pärast ehitustöid eemaldada puudelt murdunud ja kahjustatud oksad.
- Puuhooldustöid peab tegema arboristi kutsetunnistusega spetsialist.
- Ehitustööde ajal järgida Eesti standardi EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: „Ehitusaegne puude kaitse” nõudeid ja soovitusi.
- Puude istutamise kavandamisel tuleb jälgida tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tagada vajalikud kujud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Puittaimede istikute ostmisel järgida Eesti standardit EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”.
- Puittaimede istutamisel ja hooldusel järgida Eesti standardi EVS 939-4:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 4: „Puuhooldustööd” nõudeid ja soovitusi.

4.7.2. Jäätmekäitlus

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

4.7.2.1 Olmejäätmed

Detailplaneeringu alal tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti keskkonnaministri 03.06.2022 määruse nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”¹ kohaselt, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

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

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

4.7.2.2 Ehitusjäätmel

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjäätmel käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Harku valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmeltest ning anda jäätmel käitlemise lahendus.

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

Ehitusjäätmel valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmel liigiti kogumiseks tekkekohas. Liigiti kogutud jäätmel tuleb taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmelaluba omavale jäätmelkäitlus-ettevõttele.

Loodusvarade ja toorme säästlikuks kasutamiseks tuleb rakendada parimat võimalikku tehnikat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jäätmel. Liigiti kogumine võimaldab ehitusjäätmel taaskasutamist suuremas ulatuses. Eraldi tuleb sortida: puit; kiletamata paber ja kartong; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmel (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittesisaldav asfalt; kile; ohtlikud jäätmel (ohtlikke aineid sisaldavad ehitusjäätmel, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmel, õli- ja naftasaadused jne).

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

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

4.7.3. Lumekoristus

Ehitusprojektis tuleb esitada lume ladustamise alad. Kuna planeeringualale on kavandatud suur asfalteeritud plats ning haljasmaana säilib üle 70% planeeringualast, siis ei ole ette näha probleemide tekkimist ehitusprojektis lume ladustamiskohtade määramisel.

5. KITSENDUSED

OLEMASOLEVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	
pos	kitsendus
1	Avalikult kasutatava riigi kõrvalmaantee nr 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
	Servituudivajadusega ala olemasoleva sidekaabli hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala olemasoleva gaasitoru hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m torust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. alajaama ja liitumiskilbi rajamiseks ning hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. varemproj. KP-kaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablitest mõlemale poole võrguvaldajate kasuks.
	Plan. varemproj. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. varemproj. kanalisatsioonitorustiku ja survetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. varemproj. sademeveetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. MP-kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole.
2	Plan. sidekanalisatsiooni ja sidekaabli kaitsevöönd 1 m siderajatisest mõlemale poole.
	Plan. gaasitoru kaitsevöönd 1 m torustikust mõlemale poole.
	Avalikult kasutatava munitsipaalomandis Sütēmetsa tee (1980037) kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
	Servituudivajadusega ala ol.olevate elektripaigaldiste hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 10 m elektripaigaldisest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala ol.olevate MP-kaablite hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. varemproj. KP-kaablite paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablitest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Plan. varemproj. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. varemproj. kanalisatsioonitorustiku ja survetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
3	Plan. varemproj. sademeveetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Ol.oleva ja plan. eesvoolukraavi kaitsevöönd 2 m ulatuses.
	Moodustatav transpordimaa sihtotstarbega maaüksus on ette nähtud avalikku kasutusse ning võõrandatakse tasuta vallale.
3	Avalikult kasutatava munitsipaalomandis Sütēmetsa tee (1980037) kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
	Servituudivajadusega ala ol.olevate elektripaigaldiste hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 10 m elektripaigaldisest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1. Üldised nõuded

Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele. Ehitusprojektid tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹" ja 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”. Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹” tingimustega.

Planeeringuala juurdepääsud ja teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus – ehitusseadustiku § 72 lg 2) enne planeeringualale hoonete ja ehitiste ehitusloa väljastamist. Tulenevalt ehitusseadustiku § 8-st peab ehitise, ehitamine, ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu.

Olemasolev juurdepääsutee ristmik riigitee 11191 Harku-Rannamõisa tee km 2,72 tuleb ümberehitada planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks, kanaliseerida ning näha ette ohutussaartega teeületuskoht.

Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (ehitusseadustiku § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

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

Riigiteega, 11191 Harku-Rannamõisa tee, ristuvalt planeeritud tehnovõrgud tuleb projekteerida ja rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Transpordiamet ei võta planeerimisseaduse § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste ega riigitee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendusmeetmete väljaehitamiseks.

6.2. Arhitektuurinõuded

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

Olulised arvnäitajad on esitatud ehitusõiguses. Hoonete vahel tuleb tagada tuleohutusküja 8 m või kasutada tule müüri või selle nõuetele vastavaid seinu.

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

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

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Piirded

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu p 2.2 „Ärimaa“ tingimustes detailplaneeringute koostamiseks on öeldud: „Piirdeaedu võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiaid olema läbipaistvad“.

Harku valla planeeringute arhitekti ettepanekul planeeringualale võimalusel piirdeaedu mitte kavandada, vähemalt 11191 Harku-Rannamõisa tee äärne hoone ja parkla jätta piirdeta. Kui mõjuval põhjusel on planeeringuala teatud piirkondadele vaja piirdeid rajada, siis võivad need olla kuni 1,5 m kõrgused ja peavad olema läbipaistvad (näiteks võrkaed). Piirdeid ei või rajada sõiduteele lähemale kui 2 m.

Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus, kui selgub piirete rajamise vajadus kas turvalisuse tagamise, müra vähendamise või muul olulisel põhjusel.

6.3. Müraleevendusmeetmed

Tulenevalt planeeritavast tegevusest ei ole planeeringuala puhul tegemist müratundliku alaga.

Ehkki planeeringuala piirneb lääneküljes riigiteega 11191 Harku-Rannamõisa tee ning kirdeküljes munitsipaalteega Sütetse tee (1980037), mis võivad põhjustada häiringuid nagu müra, vibratsioon ja õhusaaste, siis võib ka planeeringualal kavandatud tegevus ajuti põhjustada riigiteega sarnaseid häiringuid. Seetõttu pole mõistlik uurida ja lahendada piirnevate teedelt lähtuvaid ning planeeringualal tekkida võivaid häiringuid eraldi. Planeeritava tegevuse tõttu kaasnedavad võivad müraolukorda on hinnanud Kajaja Acoustics OÜ planeeringu lisas „Ekspertarvamus seoses kardiraja laiendusega kaasneva müraolukorraga“ (vt Lisa 4).

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

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

16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” järgi.

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

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

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

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

Ehkki planeeringuala vahetus lähedused puuduvad elamumaa sihtotstarbega maaüksused ning lähimad elamud asuvad planeeringuala idapoolsemast tipust ca 625 m kaugusel idasuunas, tuleb detailplaneeringu elluviimisel tagada kardiradadelt lähtuva müra minimeerimine. Müra leviku takistamiseks on planeeringuala Sütetsa tee (1980037) poolsesse ossa kavandatud 3 m kõrgused müratõkkevallid, vajadusel võib müratõkkevalle rajada ka mujale planeeringualale v.a 11191 Harku-Rannamõisa tee äärne peahoone ja parklaga ala.

6.4. Insolatsioonitingimused

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

6.5. Radoonilevendusmeetmed

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

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

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

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

Väga oluline on tagada hoonetes nõuetekohane ventilatsioon.

6.6. Keskkonnatingimused ja meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks/leevendamiseks

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole 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 anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine.

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

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

Planeeringuala idapoolsemast tipust lähimate elamumaa sihtotstarbega maaüksusteni on 625 m. Müra leviku takistamiseks on planeeringuala Sütemetsa tee (1980037) poolsesse ossa kavandatud 3 m kõrgused müratõkkevallid.

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

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

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

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

6.6.1. Ehitusaegsete mõjude vähendamine

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

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

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülenormatiivse vibratsiooni teket. Arvestada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.

Pärast ehituse lõppemist peab krundid heakorrastama.

6.6.2. Nõuded negatiivse mõju vähendamiseks planeeringuala elustikule

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

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

Hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittiklaasi, mattklaasi

(peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada UV värvidega (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkumist hoonega kokkupõrgete tagajärjel.

6.6.3. Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas

Planeeringualal tuleb tagada liig- ja sademevee vaba liikumine.

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

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

Sademevee ärajuhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ kehtestatud nõuetele.

6.6.4. Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine

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

Müra leviku takistamiseks kardiradadelt on planeeringuala Sütemetsa tee (1980037) poolsesse ossa kavandatud 3 m kõrgused müratõkkevallid.

6.6.5. Hea õhukvaliteedi säilitamine

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

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

6.6.6. Valgusreostuse vältimine

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

6.6.7. Õnnetuste ja avariide vältimine

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete ehitamise protsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu inimeste tervisele ja keskkonnale.

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

Ehitusprojektide koostamisel tuleb ette näha ning projektide elluviimise järgselt rakendada sobivaid meetmeid ja ettevaatusabinõusid kardiradadel ning sõidukitega juhtuda võivate õnnetuste ja avariide vältimiseks.

6.7. Tuleohutus

Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus kokku kuni 6 hoone ehitamiseks. Kõrgeimate hoonete maksimaalne korruselisus on 3 maapealset korrust piirkõrgusega 13 m.

Planeeritud hooned, rajatised ja tuleohutusmeetmed peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Eesti standardile EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, EVS 812-4 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ ja EVS 812-6 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskuse spetsialistidega.

Hoonetele ja rajatistele peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Tuletõrjetehnika ümberpööramine (ümberpööramise raadius) planeeringualal peab olema tagatud igal aastaajal ja iga ilmaga. Juurdepääsuteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtu kohtadele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Päästeauto ligipääs krundi pos 1 hoone juurde on tagatud 11191 Harku-Rannamõisa teelt. Projekteerimisetapis tuleb planeeringualale, krundile pos 2, ette näha juurdepääs Sütetähe teelt (1980037), mis saaks täita ka krundi pos 1 varujuurdepääsu ülesannet.

Päästemeeskonna sisenemisteedeks päästetöödel on hoonete välisuksed.

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

Kruntide hoonestamata maa-alale ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat. Vastavalt siseministri 27.05.2024 määruse nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” § 6 ja § 7 ei tohi põlevmaterjali ega põlevmaterjalist jäätmeid ja olmejäätmeid ladustada ehitise välisseina läheduses selliselt, et see tekitab tuleohtu või raskendab päästetööd. Põlevmaterjali ladustamise koht peab olema hoonest ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul

usaldusväärsel viisil, loetakse selleks vähemalt neli meetrit süttiva pinnakihi või mis tahes tulepüsimisega hoone välisseina ukse-, akna- või muust avast.

Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist, tuleb tagada parkimisala tuleohutus ning evakuatsiooni läbiviimiseks ja päästetööde teostamiseks takistamatu juurdepääs.

Tuleleviku tõkestamiseks ja parkimisala tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitusprojektis arvestada EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõudega – kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 m, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 m ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

Väline kustutusvesi 10 l/s 1 tunni jooksul (EVS 812-6:2012+A1+A2 p. 5.3) on tagatud kinnistule VP Projekt OÜ poolt projekteeritud ca 40 m³ tuletõrjeveemahutist alale juurdepääsutee kõrval.

Projekteeritud veevõtukoht koosneb maa-alusest soojustatud horisontaalsest klaasplastist mahutist 40 m³, mis tarnitakse komplekselt ja kasutusvalmina, ning kuiv-tuletõrjehüdrandist.

Mahuti peab olema vastupidav jõule 28 kN/m². Mahutil peavad valmistaja poolt olema tehtud torustike väljavõtted, mille külge monteeritakse kohapeal vastavad torustikud. Kuivhüdrandi ühendus on De225 veetorust.

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

Mahuti ning ühendustorustikud tuleb soojustada külmumise vältimiseks.

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

Tuletõrjemahuti täitmisel on veevajadus 0,55 m³/h. Mahuti täitmise aeg on 72 tundi. Tuletõrjeveemahutite täitetorustik on ette nähtud ühendada kinnistusisese veetoruga pärast veemõõdusõlme. Mahutite täitmine toimub täitetorustiku De32 manuaalselt avatava-suletava maakraani DN25 kaudu.

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

Kustutusvee vajadus täpsustatakse projekteerimisstaadiumis ning vajaduse korral täiendava tuletõrje kustutusvee vajadus lahendatakse oma kinnistul.

6.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Konkreetsed kuritegevuse ennetamise meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete projekteerimisel järgida järgmisi tingimusi:

- Teedele ja platsidele näha ette valgustus ning tagada alal hea nähtavus, samas järgida meetmeid valgusreostuse vältimiseks.

- Kruntide ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad uksed, lukud ja aknad.
- Vajadusel projekteerida õigustatud kasutajatele kerge juurdepääs ning mitteõigustatud kasutajatele keeruline ligipääs teatud aladele / hoonetele / hoone osadele.
- Piirata vajalik territoorium sobivate piiretega.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

7.1. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Planeeringus antud ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike / valdajate poolt.

7.1.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevused

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

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

1. Detailplaneeringule maaüksuste moodustamine ja maakasutuse sihtotstarvete määramine vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.
2. Transpordimaa sihtotstarbega maaüksus pos 3 suurusega 1 697 m² tuleb tasuta võõrandada vallale.
3. Harku tee 67 kinnistul asuv olemasolev puurkaev tuleb likvideerida.
4. 11191 Harku-Rannamõisa riigitee ristmik (km 2,72) tuleb välja ehitada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale hoonete ja ehitiste ehitusloa väljastamist. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet. Teeehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
5. Planeeringuala läbivate KP-õhuliinide kaablitega asendamise projekteerimine ja nendele ehituslubade taotlemine.
6. Ehituslubade väljastamine Harku Vallavalitsuse poolt planeeringuala läbivate KP-õhuliinide asendamiseks kaablitega.
7. KP-õhuliinide asendamiseks kaablite ja tehnorajatiste ehitamine, vastavate kasutuslubade väljastamine ning elektripaigaldiste üleandmine võrguettevõtjatele.

8. Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri projekteerimine, ehituslubade saamine, väljaehitamine ja kasutuslubade saamine. Riigiteega, 11191 Harku-Rannamõisa tee, ristuvalt planeeritud tehnovõrgud tuleb projekteerida ja rajada kinnisel meetodil.
9. Vajalike servituutide seadmine.
10. Sütemetsa tee äärse kraavi puhastamine ja truupide kordategemine kuni Harku ojani vastavalt Kobras OÜ tööle „Sütemetsa tee kraavi uuendamine. Uuendustööde kava V01. Sütemetsa tee kraavi pikiprofiil.“ Tartu 2026.
11. Planeeringus määratud ehitusõigusele vastavate hoonete ja rajatiste (kardirada) projekteerimine.
12. Ehitusprojektis tuleb esitada uushaljastuse lahendus. Ehitusprojektis esitada likvideeritav haljastus arvuliselt, liigiliselt ja väärtusklasside kaupa. Kõrghaljastuse likvideerimisel näha asendusistutus ette planeeringualale vastavalt Harku Vallavolikogu 29.03.2018 määrusele nr 8 "Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas".
13. Hoonetele ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
14. Valmishitatud hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

7.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

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

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

Seletuskirja koostajad: Ivo Rebane
Reet Salu