



# NAFTA

## RANNAMÕISA KÜLA HARKU TEE 52 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tellijaja:

Katrin Mändma

Adress:

HARJU maakond, Tallinn,  
Kristiine linnaosa, Räägu tn 24-2

Planeerija:

Madis Karu

Projektijuht:

Madis Karu

Vastutav spetsialist:

Madis Karu

Huvitatud isik:

Katrin Mändma

Töö nr.

KM0120

Stadium

DP

23.01.2022

**Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ**

★ Tallinn, Nõmme, Sõbra tn 24B, 10920 ★ [www.ab-nafta.ee](http://www.ab-nafta.ee) ★ [info@ab-nafta.ee](mailto:info@ab-nafta.ee) ★ reg.nr: 10222546 ★ MTR: EP10222546-0001 ★



## Sisukord

### 1. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.	3
2.	Teostatud uuringud.	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.	3
4.	Praegune olukord.	4
4.1.	Piirangud	4
5.	Kontaktvöönd.	4
6.	Planeering ja ehitusõigus.	5
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine.	5
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud.	5
6.2.	Planeerimis põhimõtted.	5
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad.	6
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele.	6
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid.	7
6.3.	Ehitusõigus.	7
6.3.1.	Raietööd	8
7.	Liiklus ja parkimine.	8
8.	Heakorrastus.	8
9.	Vertikaalplaneerimine.	9
10.	Planeeritava ala bilanss.	9
11.	Keskkonnakaitse nõuded.	9
11.1.	Mürakaitsemeetmed	10
11.2.	Keskkonnamõju hindamisest.	10
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks.	12
13.	Tuleohutusnõuded.	12
14.	Elektrivarustus.	12
15.	Sidevarustus.	12
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon.	12
17.	Soojusvarustus.	13
18.	Planeeringu elluviimine.	13

### 2. Joonised

1.	Situatsiooniskeem	01	M 1:8000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:2000
4.	Põhijoonis	04	M 1:500

### 3. Lisad ja tehnilised tingimused





sihtotstarbeline kasutus muutub aastatega üha keerukamaks nii lähiala tehiskeskkonna saastesurve kui ka põllumajanduslike tegevuste efektiivsemaks muutumise tõttu, mis ei soosi antud kinnistu edasist arendamist maatulundusmaa sihtotstarbe pakutavaid võimalusi kasutades. Koostatav detailplaneering annab planeeritava kinnistu parema kasutamise, kasutuseeta olevate maade kasutuselevõtu.

#### 4. Praegune olukord.

Planeeritav ala asub Rannamõisa külas, Harku tee 52 kinnistul, Harku-Rannamõisa maanteest (riigi kõrvalmaantee nr 11191) edelas, Harku-Rannamõisa tee ja Ranna tee ristmikut ~400 m loodes. Planeeritav ala on ~0.5 ha suur, alal hooned puuduvad. Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on Harku teelt, tavalise autotranspordiga kinnistule hetkel ei pääse. Kinnistul paiknevad madalpinge maakaabel ja liitumiskilp, keskpinge õhuliin, paekivist plats pinnaga ~34 m<sup>2</sup>. Reljeefilt on maa-ala tasane. Kinnistu edelaosa on metsane.

##### 4.1. Piirangud

Harku valla üldplaneeringu ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis maatulunduslik kasutus, s.o põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringu p. 2.1.2 tuleb detailplaneeringu koostamisel tiheasustusaladele jäävatel leebe režiimiga looduslikel haljasmaadel arvestada tingimustega, mis on määratud ÜP-s hajaasustuse põhimõttel arendatavale väikeelamumaale. Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 kohaselt peab leebe režiimiga looduslikul haljasmaal ehitusõiguse võimaldamiseks kinnistu suurus olema vähemalt 2 hektarit või elamute vahekaugus 150 m. Planeeritava Harku tee 52 maaüksuse suurus on 4010 m<sup>2</sup>, planeeritav maa-ala on väiksem kui üldplaneeringus leebe režiimiga looduslikul haljasmaal paikneva ehitusõiguse võimaldamiseks nõutud maaüksuse miinimumsuurus. Lähim elamu paikneb Harku tee 52 kinnistust 193 m kaugusel loodes.

Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee kaitsevöönd 30 m ulatub ~23-25 m laiuselt kinnistule. Kinnistu kirdeosa läbib keskpinge õhuliin, kaitsevööndiga 10+10 m.

#### 5. Kontaktvöönd.

Kontaktvööndi ulatus on ala, mis jääb planeeritava kinnistu suhtes vähem kui ~200 m kaugusele, täpsem paiknemine situatsiooniskeemil. Kontaktvööndi alal on Harku-Rannamõisa teest edelas hetkel maatulundusmaa kinnistud, maanteest kirdes on valik rikkalikum - põhja pool on elamumaad, planeeritavast kinnistust põhjakirdes on ühiskondlike ehitiste maa, Harku tee 47 kuni Harku tee 57 on tootmismaa kinnistud, neist Harku tee 55 ja 57 on 15% ulatuses ärimaa

sihtotstarbega. Elamumaad on valdavalt hoonestatud, tootmismaad samuti. Harku tee 55 ja 57 on hetkel hoonestamata, muud kinnistud on samuti hoonestamata. Suurim korruselisus hoonetel vaadeldaval alal on 2.

Kontaktvööndi alast ~150 kaugusel edelas on kavandatud Laagri - Harku - Rannamõisa tee uus trass, mis muudab olemasoleva Harku tee asulasiseseks teeks, mida transiitliiklus ei läbi. Kontaktvööndi kaguserva on kehtestatud Harku tee 54 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu järgi kavandatud kaks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistut, jätkuna Harku tee Paldiski mnt poolses osas olevatele äri- ja tootmismaa kinnistutele.

Käesolevas planeeringus kavandatav ärimaa kinnistu oleks Harku tee 45 kinnistu suhtes justkui teine väravapost Rannamõisa tee poolt tulijaile, kus Harku tee äärsete eramute järel on maatulundusmaa ühel pool (Harku tee 46) ja ühiskondlike ehitiste maa teisel pool (Harku tee 45) ning algab äri- ja tootmismaa ala.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering võimaldab luua korrastatud lokaalse alguse (või lõpu) äri- ja tootmisfunktsioonidele Tabasalu aleviku ja Rannamõisa küla piiril.

## **6. Planeering ja ehitusõigus.**

### **6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine.**

Uue hoonestuse planeerimisel on arvestatud olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga ning naaberkinnistutel kehtivate detailplaneeringutega.

Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida silmatorkava välimuse ja vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna on ärihoone märgatav ka maanteekiirustel liikujatele.

Hoone projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna miljööga sobivusega arvestamist.

Planeeritav hoonestus võib erineda lähiala hoonestustavast. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

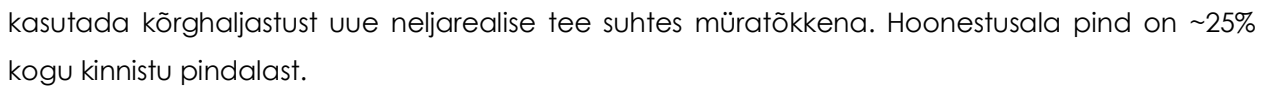
### **6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud.**

Olmereoveed juhitakse asula reoveekanalisatsioonisüsteemi ja olmevesi tuleb planeeritavatesse hoonesse asula ühisveevärgist, nii veetorustik kui ka kanalisatsioonitorustik rajatakse kuni liitumispunktideni. Olmeprügi kogutakse kinnistule planeeritud sorteeritud jäätmete kogumisplatsil (betoonalus erinevat tüüpi olmejäätmete konteineritega). Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Harku valla jäätmekäitluseeskirjadele.

## **6.2. Planeerimispõhimõtted.**

Planeeritav ala lahendatakse vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" toodule. Kinnistu kirdeservast eraldatakse 10.0 m laiune riba transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks (pindala 595 m<sup>2</sup>), millele on võimalik näha ette kergliiklustee rajamine.

Hoonestusala (põhijoonisel punase viirutusega) on ette nähtud kinnistul alale, mis paikneb kinnistul olevatest piirangutest vabal alal. Kuna kinnistu lõunapoolne osa on metsane, siis hoonestusala jääb kinnistu edelapiirist ~31 - 39 m kaugusele, et maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja



Hoonestusala paigutamisel on arvestatud tellija soovide, olemasoleva olukorraga, kavandatud hoonestusala arvestab alal kehtivate piirangutega.

Pääsud kinnistule, hoonete ja rajatuste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis".

Alal varasemad detailplaneeringud puuduvad. Detailplaneering ei sisalda kontaktvööndi alal koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek planeeritava ala ulatuses muuta Harku valla üldplaneeringut ja teemaplaneeringut „Nõuded elamute, suvilate, aiamajade ja nende abihoonete planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ning elamute ehitamisel maa jagamiseks hajaasustusalal“, seletuskirja p. 4.1 kirjeldatud kõrgemate planeeringute piirangutele mittevastavuse tõttu.

Detailplaneeringu lahendus vastab Harju maakonnaplaneering 2030+ suunistele:

1. DP loob olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna – lähiala elukeskkonnale lisaks luuakse võimalus kodulähedaste ettevõtete toimimiskohana;
2. Töökohtade, haridusasutuste ja mitmesuguste teenuste kättesaadavuse tagamine toimepiirkondade sisese ja omavahelise sidustamise kaudu kasutades kestlikke transpordiliike – planeeringus nähakse ette kergliiklustee kinnistu eraldamine, naaberkinnistute kehtestatud detailplaneeringutes on kergliiklusteede kinnistute eraldamine ette nähtud, koostatava DP elluviimisel on võimalik kergliiklustee rajada loogilise pikkusega lõiguna;
3. Linnalise asustusega ala - kompaktse asustuse arenguks sobiv ala, mida iseloomustavad maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamumaad, tootmismaad, äripiirkonnad, tihedale asustusele omased puhkealad), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning arvukate teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal – kontaktvööndi alal on esindatud mitmed funktsioonid, ala on tehnovõrkude hästi varustatud, töökohti tekib juurde;
4. Piirkondlik keskus - (koondunud suurem hulk kvaliteetteenuseid, samuti töökohad; kolmanda tasandi keskus) – Tabasalu aleviku tugevus keskusena dp elluviimisel kasvab;
5. Ruumilised väärtused vastavalt Harju mp 2030+ kaardile alal puuduvad, seega DP ei kahjusta maakonna väärtuslikku ruumi;
6. Uute arendusalade kavandamine saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused – planeeritav ala on hea juurdepääsuga, pakutav ruumilahendus on terviklik, taristu rajatakse lähedalolevaid laiendades;



7. Ettevõtluspiirkonnad paiknevad eelistatult keskustes või nende vahetus läheduses – lähimad ettevõtted paiknevad teisel pool teed planeeritavast alast kirdes;
8. Kvaliteetse elukeskkonna säilimise huvides on oluline rohetaristu toimimise tagamine nii linnakeskkonnas kui hajaasustuses, kasutades lisaks rohevõrgu ruumilise sidususe säilitamisele ka vastavaid hooldusvõtteid haljasaladel ning rohetaristu toimimist toetavaid lahendusi ehitiste kavandamisel – kinnistule nähakse ette 50% maatulundusmaa sihtotstarve, planeeritava ala edelaosas olev kõrghaljastatud ala on ette nähtud säilitada, sinna hoonestust ei kavandata, kinnistut ei piirata aiaga (lubatud piirdeaedade lahendused seletuskirja p.6.2.3).

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav DP vastab Harju maakonnaplaneering 2030+ ptk 2.2 "Linnalise asustusega alad" suunistele ja teemaplaneeringule "Harjumaa kergliiklusteed".

### **6.2.3. Muud rajatised ja väikevormid.**

Hooneprojekti koosseisus on soovituslik koostada krundile heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus ning piirdeaiaid. Piirdeaedade lubatud asukohad (planeeritava hoone ja parkla vahetus ümbruses) vaata põhijooniselt, väravad ei tohi avaneda avalike teede ja tänavate poole ega tohi paikneda teede nähtavuskolmnurkades. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, samuti ei tohi teha teravate otstega piiret, kuhu võivad metsloomad kinni jääda. Piirdeaia lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurilahendustega ja vastama piirkonna piirdeaiaatavadele.

### **6.3. Ehitusõigus.**

Eraldatavale transpordimaa sihtotstarbega kinnistule ei ole hoonete rajamine lubatud.

Ärimaa sihtotstarbe määramisel on lähtutud ÜP nõudest, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustusüksuse (küla, alevik) territooriumil, seda nii hoone ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Kinnistule 50% maatulundusmaa sihtotstarbe määramisel on lähtutud eesmärgist maksimaalselt säilitada leebe režiimiga haljasmaad ja parkmetsamaad.

Harku tee 52 kinnistu lubatud hoonetealune pind on 500 m<sup>2</sup>, maksimaalne lubatud suletud brutopind on 1000 m<sup>2</sup>. Hoonestusala piires võib ehitada ühe kuni kahekorruselise ärihoone ja kuni viis ühe- kuni kahekorruselist abihoonet eraldiseisvana või põhihoonega kokkuehitatult. Põhihoone hoonealusest pinnast 0...100% võib olla kahekorruseline ja keldrikorrusega. Katusekalded on vahemikus 0°...40°, hoone kõrgus max 10.0 m, abihoonete kõrgus max 5.0 m, mõõdetuna maapinnast. Hoone maksimaalsest kõrgusest tohib ehitada vähesel määral kõrgemale korstnaid ja paigaldada muid tehnoseadmeid, mis on hoone toimimiseks vajalikud. Hoone sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projekti ja vertikaalplaneeringuga, ent mitte kõrgem kui ±0.000 = ABS +30.000.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljöoga piirkonda. Välisilmselt võivad hooned olla silmapaistva vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Hoonete projektid on kohustus kooskõlastada

Välisviimistluseks kasutada otstarbekaid materjale - puitu (laudis), looduskivi, metalli, tehisplaate. Katusekatetena kasutada rullmaterjali või valtsplekki. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii põhi- kui ka abihoonetele. Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga. Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 04 "Põhijoonis").

Kruntidel tuleb vajalikud alad võsast ja puudest puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud, neid on soovituslik vajadusel ümber istutada. Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada vajadusel hoonete kohta koostatavate projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11191 Harku-Rannamõisa, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. a andmetel ~2200 a/ööp. Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub naaberkinnistule rajatavalt juurdepääsuteelt. DP-s nähakse ette pääs kinnistule võimalikult põhjanurgast, naaberkinnistule rajatav juurdepääsutee on joonistel esitatud vastavalt naaberkinnistu Harku tee 46 kehtivale DP-le. Pääs Harku tee 52 kinnistule hakkab olema juurdepääsutee põhjaosas, umbes 26 m Harku-Rannamõisa tee katendist. Juurdepääsutee nähtavuskolmnurgad jms on lahendatud kehtestatud naaberkinnistu DP-s.

Sajuvete eemaldamine on lahendatud vertikaalplaneerimisega. Harku-Rannamõisa tee jalg- ja kergliiklusteed paiknevad tee kirdeservas, planeeritavast kinnistust teisel pool teed. Harku tee 52 kinnistust eraldatakse 10 m laiune riba tulevasele kergliiklusteele.

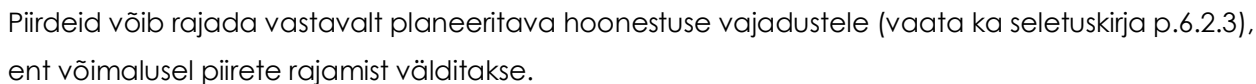
Parkimine on lahendatud kinnistul ning riigiteel parkimist ega manööverdamist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Projekteeritud hoone parkimisnormatiiv on tabel 9.1 järgi 1/40 (asutused), mis teeb parkimiskohtade nöödeks vähemalt 30 kohta.

Nähtavusala on lahendatud naaberkinnistu DP-s.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru.



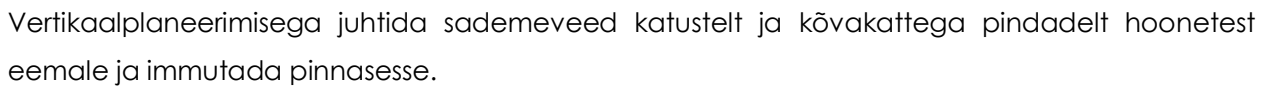


## 9. Vertikaalplaneerimine.

## 10. Planeeritava ala bilanss.

11. Keskkonnakaitse nõuded.

Krundil taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada või asfalteerida või katta tolmuvaaba kattega, vähe (harva) kasutatavatel parkimisaladel on võimalik rajada ka tugevdatud alusega murualad.



Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning on kavandatud leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega (päeval 65 dB, öösel 55 dB, hoonete teepoolsel küljel vastavalt 70 dB ja 60 dB), tagamiseks. Planeeritav ala on tasane, osaliselt kõrghaljastusega, hooned riigitee kaitsevööndis puuduvad ja neid sinna ei planeerita. Olemasolevad müraallikad on riigi kõrvalmaantee nr 11191 Harku-Rannamõisa, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on vaadeldaval lõigul 2018. a andmetel ~2200 a/ööp, liiklusest põhjustatud mürataset pole käesolevas detailplaneeringus mõõdetud, uusi müraallikaid ei planeerita. Leevendusmeetmetena on otstarbekas tiheda heki rajamine müratundlike ruumide ja välialade riigitee poolsetesse servadesse, hoone arhitektuuris arvestada võimalike müraallikatega, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus, planeeritavad hooned paigutada riigiteest võimalikult kaugele. Leevendusmeetmete koosmõjul on müra normtasemed hoonetes tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks. Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt planeeritavatele hoonetele kasutuslubade väljastamise ajaks. Huvitatud isikul on põhjendatud kahtluste korral kohustus tõendada müra mõõtmistega planeeritavate hoonete kasutuslubade taotlemisel müra normtasemetega vastamist planeeritud hoonetes. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetamata juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral määratakse maatulundusmaale ärimaa sihtotstarve ja kinnistule määratakse ehitusõigused. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või



valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut. Harku Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohjemeetmed; nähti ette nõrgalt kaitstud põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad:

a) majanduslikud mõjud:

Lähiala majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uue ärihoone loomisega suureneb kohaliku piirkonna külastatavus ja eeldatavalt kasvab kohalik tööhõive ja kohaliku tööhõive kasvamise tõttu vähenevad pendelrändest tulenevad negatiivsed majanduslikud mõjud ja ka koormus keskkonnale (transpordisaaste vähenemine, kuna võimalik kohalik töökoht on jalakäigu või jalgrattasõidu kaugusel).

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine toob kaasa lähiala sotsiaalse olukorra paranemise, kohalike elanike võimalike töökohtade arv suureneb. Samuti nagu eelmises punktis viidatud, saab pendelrändest vabaneva aja arvelt paraneda kohalike elanike sotsiaalne tervis perega koosolemise aja suurenemise tõttu. Planeeringu elluviimisega laiendatakse ka kohalikku kergliiklusteedevõrgustikku, mis samuti toob kaasa kohalikele elanikele sotsiaalse olukorra paranemise rekreatsioonikorraldusliku taristu kvaliteedi tõusu kaudu.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Harku valla kultuuripärandi väärtust. Kuna kavandatava hoone kasutajate tegevusi ei piirata, siis on võimalik ka tulevaste büroopindade kasutajatena näha kultuuritööstusettevõtteid. Samuti nagu kahes eelmises punktis viidatud, saavad pendelrändest vabaneva aja arvelt kohalikud elanikud tegeleda kultuuriga.

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna ulatuslikku kahjustumist, ehitiste ja ehitustegevuse alune looduskeskkond ei säili. Samuti nagu kolmes eelmises punktis viidatud, väheneb pendelrändest tulenevad negatiivsed majanduslikud mõjud ja ka koormus keskkonnale (transpordisaaste vähenemine, kuna võimalik kohalik töökoht on jalakäigu või jalgrattasõidu kaugusel).





## 12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Piirded rajatakse vajadusel põhijoonisel näidatud kohtadesse, hoonetesse ja territooriumile paigaldatakse videovalvesüsteem.

## 13. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonete rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb arvestada EVS 812-7:2018 p.12 ja alapunktid nõuetega. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk  $Q = 20 \text{ L/sek}$  3h jooksul saadakse rajatavast tuletõrje veevõtukohast (rajatav tuletõrjehüdrant ( $V=20.0 \text{ L/sek}$ ), vastavalt EVS 812-6:2012.

## 14. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on:  $3 \times 63\text{A}$ . Kinnistu elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette  $0.4 \text{ kV}$  maakaablitega toiteliinid alates kinnistu kirdenurgas olevast liitumiskilbist põhihoonesse.

## 15. Sidevarustus.

Raadiolingiga, sidevarustuse tehnovõrke ei rajata.

## 16. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, ühisveevärg ja -kanalisatsioon puuduvad.

Kinnistu liitumiseks ühisveevärgiga rajatakse ringistusega  $De110$  torustik Harku-Rannamõisa kergliiklustee L1 (19801:001:2772) kinnistule alates Harku tee 51 kinnistust kuni Vahtra tänavani. Igale rajatava veetoru kõrvale jäävale kinnistule nähakse ette liitumispunkti väljaehitamine, otstarbeka distantsi tagant nähakse ette tuletõrjeveehüdrandid. Torulõigud riigimaantee all rajada kinnisel meetodil.

Kinnistute kanaliseeritav reovesi suunatakse kanalisatsiooni eelvoolu: Harku-Rannamõisa kergliiklustee L1 (19801:001:2772) paiknev  $De160$  isevoolne ühiskanalisatsioon.

### Prognoositud vooluhulgad:

Vesivarustus:	$4.0 \text{ m}^3/\text{ööp}$
Kanalisatsioon:	$4.0 \text{ m}^3/\text{ööp}$
Välisulekustutus:	$20.0 \text{ L/sek}$



**Välisvõrgud:**

Rajatakse kinnistusesed välisvõrgud. Planeeritavast liitumispunktist hooneni rajatakse veetorustik. Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, sademeveetorustikke ega drenaažitorustikke ei rajata.

Välisvõrkudele koostatakse eraldi projektid peale DP kehtestamist. DP-s on lahendatud reovee isevoole või survele ärajuhtimise võimalused. Survelise reovee ärajuhtimise puhul määratakse reoveepumpla(te) asupaik koos kuja ning kommunikatsioonidega.

Planeeritavatele ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikele nähakse ette isikliku kasutusõiguse ala, mis vastab torustike kaitsevööndile.

Rajatavate ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike pikkused on ~350 m koos ringistusega.

**17. Soojusvarustus.**

Lahendatakse lokaalsena planeeritava hoone ehitusprojekti koosseisus.

**18. Planeeringu elluviimine.**

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatut:

- vajalike servituutide seadmine ja maakorralduslike toimingute teostamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Harku Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Harku Vallavalitsuse poolt, vajadusel. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- hoonetele ehituslubade väljastamine.

Seletuskirja koostas: Madis Karu

Seletuskirja kontrollis: Madis Karu

Tellijä esindaja: Katrin Mändma

