

Harjumaa, Harku vald, Rannamõisa küla
HARKU TEE 58 KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU ESKIIS



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Harku Vallavalitsus, registrikood 75014132
Kallaste tn 12, Tabasalu alevik, Harku vald
tel: 600 3848
e-mail: harku@harku.ee

HUVITATUD ISIK:

Consista OÜ, registrikood 10666898
Harku tee 58, 76906 Rannamõisa küla
Harku vald
Ave-Ly Vislapuu, alar.consista@gmail.com

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Keia Kuus

PROJEKTIJUHT:

Ege Netse
Tel: +372 516 8442
ege@opt.ee

KÕITE KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Planeeringu eesmärk	4
2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	4
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	5
3.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+	5
3.2. Vastavus Harku valla üldplaneeringule	6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
4.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused	7
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
4.5. Olemasolev tehnovarustus	7
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	8
4.7. Kehtivad piirangud	8
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
5.1. Krundijaotus ja hoonestusala	8
5.2. Krundi ehitusõigus	8
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	9
5.5. Piirded	10
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
5.8. Tuleohutusnõuded	11
5.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine	12
5.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	12
5.11. Servituutide seadmise vajadus	12
5.12. Tehnovõrkude lahendus	12
5.12.1. Sademevee ärajuhtimine ja vertikaalplaneerimine	12
5.12.2. Elektrivarustus	13
5.13. Planeeringuala tehnilised näitajad	13
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
6.1. Eessõna	13
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	14
6.3. Müra ja vibratsioon	14
6.4. Põhjavesi ja pinnavesi	15
6.5. Radoon	15
6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	15
6.7. Soojusaired	15
6.8. Ohtliku ettevõtte (c-kategooria) ohuala	15
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS	16
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	16
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	18
9.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord	18
9.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	18

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Geoport OÜ poolt 13.05.2026, töö nr M26036.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirj nr 1.1-4/78 „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsus nr 138 „Harku valla üldplaneering“;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering“;
- Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Harku Vallavolikogu 28.07.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021–2032“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevast ärimaa sihtotstarbega kinnistust transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine jalgratta- ja jalgte rajamiseks ning olemasolevale ärimaa krundile ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on 0,98 ha.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala piirneb põhjast riigi kõrvalmaanteega nr 11191 Harku–Rannamõisa tee, idast Uuesepa teega ning läänest Harku tee 54 maaüksuse detailplaneeringu alaga. Lõuna suunas paiknevad üksikelanutega hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Planeeringuala paikneb vahetult Tabasalu aleviku piiril. Tabasalu alevik on Harku valla haldus-, teenindus- ja hariduskeskus, kus paiknevad vallavalitsus, kool, lasteaiad, spordihoone, kaubandus- ja teenindusettevõtted ning muud avalikud funktsioonid.

Planeeringuala paikneb kiiresti arenevas ettevõtlus- ja teeninduspiirkonnas, mille ruumiline areng on seotud eelkõige Tabasalu aleviku laienemise ning Harku–Rannamõisa tee äärse äri- ja teenindusfunktsiooni tugevnemisega. Planeeringuala vahetus läheduses paiknevad äri-, teenindus-, tootmis- ja transpordifunktsioonidega maaüksused. Piirkonnas on viimastel aastatel kehtestatud

mitmeid detailplaneeringuid, mille eesmärgiks on olnud ettevõtlusvõimaluste laiendamine ning teenindusfunktsioonide koondamine peamiste liikluskoridoride äärde.

Planeeringuala läänepiiril paikneb Harku tee 54 maaüksuse detailplaneeringu ala. Nimetatud detailplaneeringuga kavandati piirkonna sisene juurdepääsutee ning lahendati ka Harku tee 58 kinnistu teenindamine. Planeeringud moodustavad ruumiliselt tervikliku arendusala ning nende lahendused on omavahel seotud. Harku tee 54 detailplaneeringuga on kavandatud kuni kolmekorruselised äri- ja tootmishooned maksimaalse kõrgusega 12 meetrit, mis loob piirkonnas selge ruumilise eelduse samalaadse hoonestuse rajamiseks ka käesoleval planeeringualal.

Kontaktvööndi hoonestuslaadi iseloomustavad valdavalt äri-, teenindus- ja tootmishooned, mille arhitektuur on funktsionaalne ning kaasaegne. Olemasolevad hooned on enamasti rajatud sandwich-paneelidest, profiilplekist ja teistest tööstuslikest ehitusmaterjalidest. Piirkonna hoonestus on valdavalt ühe- kuni kahekorruline ning olemasolevate äri- ja tootmishoonete kõrgus ulatub kuni 12 meetrini.

Põhjas paikneb Harku–Rannamõisa tee on oluline ühendustee Tallinna linna, Tabasalu aleviku ning Rannamõisa piirkonna vahel. Tee ääres paikneb olemasolev jalgratta- ja jalgte, mis ühendab planeeringuala Tabasalu keskusega ja võimaldab turvalist liikumist erinevate liikumisviisidega.

Planeeringuala asukoht toetab säästva liikuvuse põhimõtteid. Lähim ühistranspordi peatus „Ranna tee“ asub ligikaudu 570 meetri kaugusel Kooli tänaval. Peatusest on tagatud ühendused Tallinna linna ning Harku valla teiste asustusüksustega. Täiendavad ühistranspordi võimalused on tagatud Klooga maantee ääres paikneva „Kallaste“ bussipeatuse kaudu, mis jääb planeeringualast ligikaudu 1,2 km kaugusele.

Piirkonna maakasutus, olemasolev infrastruktuur ning väljakujunenud hoonestuslaad toetavad kavandatava ärihoonestuse rajamist ning planeeringulahendus ei too piirkonda uut funktsiooni. Kavandatav hoonestus jätkab piirkonnas väljakujunenud arengusuunda ning aitab kaasa ettevõtluskeskkonna edasiarendamisele Harku valla keskuse vahetus läheduses.

2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Harku valla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest, mille kohaselt jääb planeeringuala ärimaa piirkonda. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kontaktvööndisse jäävad riigi maantee ja kohalikud teed. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist. Ärimaa sihtotstarbega krundi loomise eelduseks on riigi maanteed, Harku valla asulate ja Tallinna linna lähedus.

Tulenevalt eelnevast on planeeritud tegevus sobiv antud asukohas, kuna arvestab lisaks omaniku soovile ka üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ning lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste maakasutusega lähipiirkonnas.

2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- piirkonna üldist välisilmet säilitades tiheasustusala tihendamine, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe kasutusse võtmine;
- töötajate vajadustele vastava kvaliteetse töökeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud ärimaa ja transpordimaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

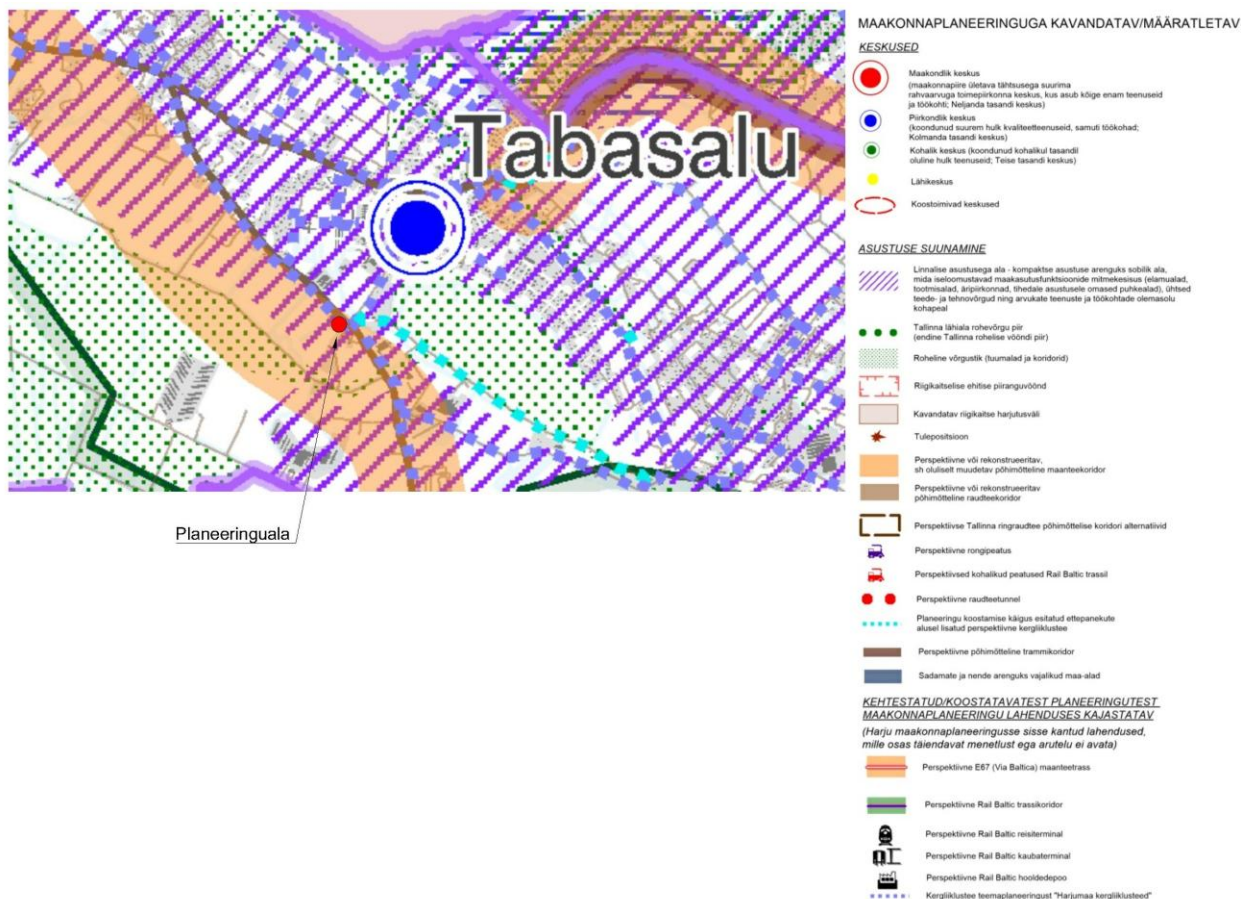
3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

3.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Planeeringualale maakonnaplaneeringu maakasutuspiiranguid ei sea.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

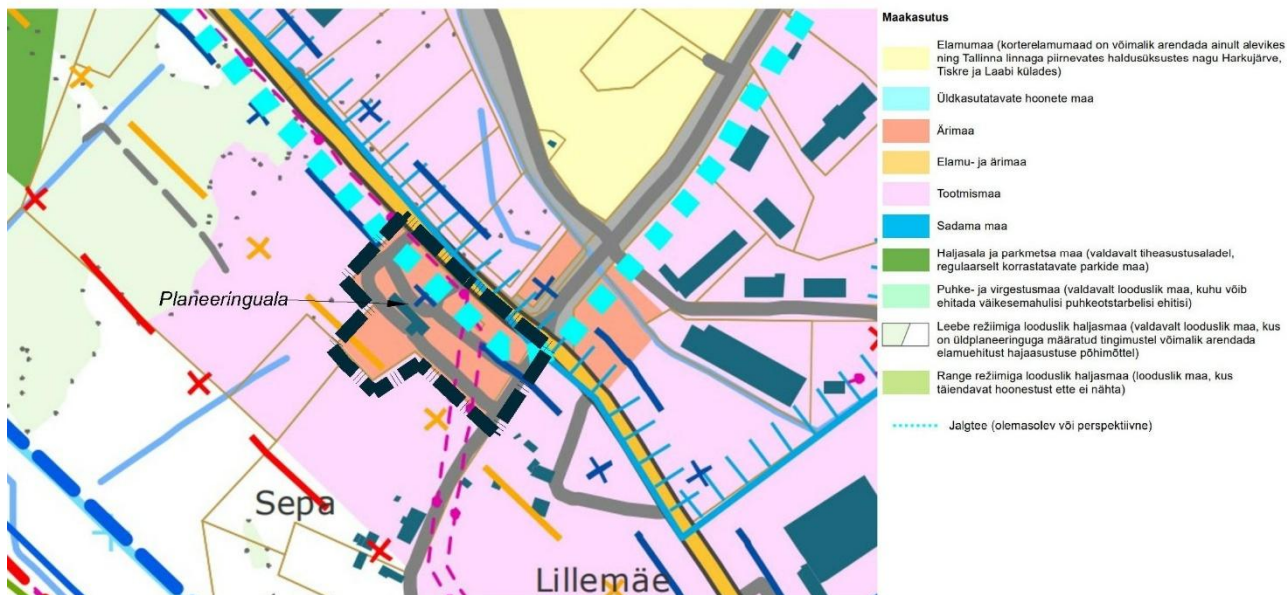
Tabel 1 Väljavõte Harju maakonnaplaneering 2030+ kaardist.



3.2. Vastavus Harku valla üldplaneeringule

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

Tabel 2. Väljavõte Harku valla üldplaneeringu maakasutuse kaardilt.



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

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala paikneb Harju maakonnas Harku vallas Rannamõisa külas Harku tee 58 kinnistul. Planeeringuala piirneb põhjast riigi kõrvalmaanteega nr 11191 Harku–Rannamõisa tee, idast Uuesepa teega ning läänest Harku tee 54 maaüksuse detailplaneeringu alaga. Lõuna suunas paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringuala paikneb vahetult Tabasalu aleviku piiril. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 3 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Harku tee 58	19801:002:1235	9874 m ²	Ärimaa 100%

Ehitisregistri andmetel asub Harku tee 58 kinnistul Tanklakompleks (ehitisealune pind 254 m²).

4.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Tabel 4. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
11191 Harku-Rannamõisa tee	19801:002:0299	59236 m ²	Transpordimaa 100%
Uuesepa tee	19801:001:3935	659 m ²	Transpordimaa 100%
Uuesepa tee 4	19801:002:2255	21037 m ²	Maatulundusmaa 100%
Uuesepa tee 2	19801:002:1839	3918 m ²	Maatulundusmaa 100%
Harku tee L16	19801:001:4649	1058 m ²	Transpordimaa 100%
Harku tee L15	19801:001:4648	1732 m ²	Transpordimaa 100%
Harku tee L14	19801:001:4652	2398 m ²	Transpordimaa 100%
Harku tee 58a	19801:001:3876	58 m ²	Tootmismaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala paikneb vahetult riigi kõrvalmaantee 11191 Harku–Rannamõisa tee ääres. Praegu toimub kinnistu teenindamine olemasolevate juurdepääsude kaudu kõrvalmaanteelt ja Uuesepa teelt.

Piirkonna liikluskorraldust mõjutab olulisel määral Harku tee 54 maaüksuse detailplaneering, millega on kavandatud uus juurdepääsutee ning lahendatud ka Harku tee 58 kinnistu teenindamine. Detailplaneeringu koostamise hetkeks ei ole veel taristut välja ehitatud.

Planeeringuala vahetus läheduses paikneb välja ehitatud jalgratta- ja jalgteed, mis ühendab piirkonda Tabasalu alevikuga.

4.5. Olemasolev tehovarustus

Planeeringuala läheduses paiknevad piirkonda teenindavad tehnovõrgud.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

- elektrivõrgu keskpinge maakaabel;
- elektrivõrgu keskpinge õhuliin;
- veetorustik;
- sidekaabel;
- tänavavalguste maakaabel.

11191 Harku–Rannamõisa tee ääres paiknevad tehnovõrgud:

- elektrivõrgu keskpinge maakaabel;
- elektrivõrgu keskpinge õhuliin;
- elektrivõrgu madalpinge maakaabel;
- veetorustik;
- iseoolne reovee kanalisatsioonitorustik;
- sidekaabel;

- gaasitorustik.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualal leidub nii madal- kui kõrghaljastust.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimekooslusi, kaitstavaid looduse üksikobjekte ega väärtuslikke maastikuelemente.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal asuvad järgnevad piirangud:

- riigimaantee 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevöönd 30m;
- elektrivõrgu maakaabli kaitsevöönd;
- elektrivõrgu õhuliini kaitsevöönd;
- veetorustiku kaitsevöönd;
- sidekaabli kaitsevöönd.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonistel AS-04 Põhijoonis.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva ärimaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine ärimaa ning transpordimaa kruntideks. Moodustatakse üks ärimaa krunt ja üks transpordimaa krunt.

Tabel 5. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	8531	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;	ärimaa 100%
2	1343	transpordimaa	transpordimaa 100%

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud ärimaa krundile hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud rajada nii ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hooneid.

Naaberkiinnistute (planeeringualaga piirnevate kiinnistute) suhtes paiknevad hoonestusalad üldjuhul minimaalselt 4 m kaugusel krundipiirist. Uuesepa tee 4 ja Harku tee 60 kiinnistute pooltel küljel on hoonestusala määratud 6–10 m kaugusele krundipiirist, et tagada puhveralana toimiv haljastatud ala ning vähendada kavandatava hoonestuse võimalikku mõju olemasolevatele elamutele.

Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnoõrke, parkimisalasid, piirdeaedu, juurdepääsuteid ja haljastust.

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kiinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Tabel 6. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv põhihoone / abihoone (kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga hoone)	Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	ÄK/ÄB/ÄV 100%; // Ä 100%	2 / 1	3410 m ²	12 m / 5 m	3 / -1	1 / -
2	L 100% // L 100%	-	-	-	-	-

Hoone tehnosüsteemid võivad ulatuda hoone suurimast lubatud kõrgusest kõrgemale (nt päikesepaneelid).

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Krundi ehitusõigus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

Abihooned (kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned)

Abihooneks loetakse kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet.

Lisaks põhihoonele on krundile lubatud rajada üks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrget ehitist. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast.

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone peab olema arhitektuuriselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- katusekalle: 0 - 20°. Lamekatus tuleb varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist. Hoonete tehnosüsteemid võivad ulatuda hoone suurimast lubatud kõrgusest kõrgemale (nt päikesepaneelid);
- väline viimistlus: välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, puitu, plekki ja fassaadiplaate. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonetele kujundada esinduslik fassaad maantee suunas.
- katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
- Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatötlusega;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Arhitektuur peab olema komponeeritud kaasaegse arhitektuurikeelega. Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjallikkust ja soliidsust.

5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Planeeritavate hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et kõik tehnilised seadmed (sh soojustpumbad, kliimaseadmed, ventilatsiooniseadmed jm) peavad olema valitud ja paigutatud viisil, mis ei mõjuta negatiivselt hoonete arhitektuurset ilmet ega ümbruskonna visuaalset kvaliteeti.

Ehitusprojektiga tuleb ette näha hooviala terviklik lahendamine, mille käigus kavandada sissepääsude hajumisalad, tagades hoonete sissepääsude juures inimvoogude sujuva liikumise ja kogunemisvõimaluse. Jalakäijate juurdepääsud hoonesse tuleb siduda olemasolevate jalgratta- ja jalgteedega. Kaupade laadimisalad tuleb lahendada viisil, mis ei häiri jalakäijate liikumisteid, ning töötajate puhkealad kavandada liiklusest eraldatud ja kasutajatele mugavasse keskkonda. Lume lükkamise alad tuleb paigutada nii, et need ei takistaks juurdepääse ega ala funktsionaalset kasutust. Planeeringuala hoonete fassaadivalgustus, kinnistustisest platside ja jalgteede valgustus ning reklaamtulpade lahendus antakse täpsemalt hoonete projektide koosseisus. Ehitusprojekti

koostamisel tuleb valgustuslahenduste kavandamisel arvestada nende mõju ümbritsevale keskkonnale ning vältida valgusreostust tekitavaid lahendusi.

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”.

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”. Ärihoonete projekteerimisel ning kavandatava tegevuse elluviimisel tuleb tagada, et hoonete kasutamisest tulenev müra ei põhjusta normtasemete ületamist ümbritsevas keskkonnas ega läheduses paiknevates elu- või ühiskasutusega hoonetes. Vajaduse korral tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid.

5.5. Piirded

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb piirdeaedasad avalikku teenust pakkuvatel ärihoonetel vältida. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 1,8 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseva kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad. Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Piirete paigutamisel tuleb tagada sõiduteede külgnähtavused.

Piirdeaia rajamisel Pos 1 krundile tuleb arvestada Harku tee 58a kinnistu kasuks seatava juurdepääsuservituudiga. Piirete kavandamisel tuleb tagada servituudiala takistusteta kasutamine ning ööpäevaringne juurdepääs Harku tee 58a kinnistul paiknevale alajaamale hooldus-, remondi- ja avariitööde teostamiseks.

5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liikluslahenduse koostamisel on lähtutud olemasolevast teedevõrgust, piirkonna väljakujunenud liikluskorraldusest, Harku valla üldplaneeringust ning naaberalade detailplaneeringutest.

Planeeringuala piirneb põhjast riigi kõrvalmaanteega 11191 Harku–Rannamõisa tee ning idast Uuesepa teega. Harku–Rannamõisa tee on piirkonna oluline ühendustee, mis tagab ühenduse Tabasalu aleviku, Tallinna linna ning Rannamõisa piirkonna vahel. Tee ääres paikneb olemasolev jalgratta- ja jalgte, mis võimaldab ohutut liikumist nii jalakäijatele kui jalgratturitele.

Planeeringuga kavandatakse kahe juurdepääsuga ärikrunt. Üks juurdepääs lahendatakse läbi Harku tee L15 kinnistu vastavalt Harku tee 54 maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud liikluslahendusele. Selline lahendus võimaldab kasutada olemasolevat ja planeeritud teedevõrku terviklikult ning vähendab vajadust uute mahasõitude rajamiseks piirkonnas. Teine juurdepääs on ette nähtud Uuesepa teelt.

Planeeringuga moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 2. Vastavalt Harku valla üldplaneeringule on transpordimaa krunt kavandatud avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgte rajamiseks. Planeeritud transpordimaa krundi laius on 10 meetrit, mis võimaldab rajada nõuetekohase jalgratta- ja jalgte koos vajalike tehniliste rajatiste ja haljastusega.

Krundile pos nr 1 nähakse ette juurdepääsuservituudi seadmise vajadus Harku tee 58a kinnistu teenindamiseks. Harku tee 58a kinnistul paikneb olemasolev alajaam, millele peab olema tagatud ööpäevaringne juurdepääs hooldus- ja avariitööde teostamiseks. Servituut seatakse Elektrilevi OÜ kasuks ning selle ulatus täpsustatakse planeeringu edasise menetluse ja projekteerimise käigus.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks üksusteks kasutades haljasribasid, põõsasinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Krundi sisesed teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”. Parkimislahendus kruntidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt projekti koostamise hetkel kehtivale standardile, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Tabel 7. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Ehitise otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimis- kohtade arv krundil	Planeeritud parkimis- kohtade arv krundil
	väikeelamute ala		

Pos 1	asutused 1 / 40	5115 / 40 = 128	185
Ärihoone	tööstusettevõtte ja ladu 1 / 90	5115 / 90 = 57	
Planeeritava maa-alal kokku		185	185

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda hetkel kehtivast standardist, hoone kontseptsioonist ning reaalsest vajadusest. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega.

Planeeringualasse jääb 11191 Harku–Rannamõisa tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele. Üksikpuude raiumisel tuleb juhendada Harku vallavolikogu 29.03.2018 määrusest nr 8 "Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas".

Ärimaa krundil peab vähemalt 30% krundi pinnast moodustama haljasala.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrsid;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
- pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

5.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrje vesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseptsioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseptsioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning

tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel. Välise kustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseptsioonide pindalaga. Kuni 600 MJ/m² tuletõkkeseptsiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 601 – 1200 MJ/m² korral 20 l/s ning suuremad kuni 1201 MJ/m² korral 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. Seega kui projekteeritakse tuletõkkeseptsioon üle 600 m² ei ole võimalik ühisveevärgist vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada. Üle 600 MJ/m² tuletõkkeseptsiooni puhul tuleb paigutada kustutusvee tagamiseks lokaalne mahuti, mille täpne suurus määrata ehitusprojektiga. Tuletõrjevee mahuti kavandamisel tuleb arvestada mahuti külge ühendatava hüdrandi paigutamise nõuetega. Tuletõrjevee mahuti täitmine toimub kinnistule rajatavast ühisveevärgi torustikust. Mahuteid on võimalik täita ka tellitavate paakautodega, mahutite täitmine peab olema tagatud 72 tunni jooksul. Mahutid varustatakse veetaseme anduriga.

5.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusele nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

5.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus;

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

5.11. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- juurdepääsu servituudi vajadus Harku tee 58a juurdepääsuks Elektrilevi OÜ kasuks.

5.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

5.12.1. Sademevee ärajuhtimine ja vertikaalplaneerimine

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest

vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademevee taaskasutamise meetmeid nt wc-poti loputusvesi.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juuresõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Rakendada säästvaid sademevee lahendusi läbi maastiku kujunduse eesvoolu koormuse vähendamiseks nn äkksadude korral:

- imbväljaku rajamine, tagada sademevee valgumine antud alale vertikaalplaneerimisega;
- viibetiikide rajamine, sh madalhaljastuse rajamine, mis lisab kinnistule väärtust visuaalse ilmne kaudu;
- kasvukastide ja vihmapeenarde rajamine, sh kohalikud taimed, mis loovad elukohti väiksematele loomadele ja taluvad ajutist üleujutust;
- parkimisalade osaline lühiajaline üleujutamine, seda on võimalik tagada parkimisaladelt äravoolutoru dimensioneerimisega;
- vett läbilaskvate katendite kasutamine parkimisaladel;
- imbväljakute, sh nõvade rajamine.

5.12.2. Elektrivarustus

Planeeringuala läbib kaks 10 kV õhuliini ning üks 0,4 kV õhuliin, mis on ette nähtud likvideerida planeeringualal ning asendada need maakaabliga. Maakaabel paigutatakse paralleelselt kruntide piiridega. Õhuliinide likvideerimine ja uue maakaabli asukoht on väljatoodud joonisel AS-04 Põhijoonis. Tingimused õhuliinide asendamiseks maakaablitega on Elektrilevi OÜ väljastanud 02.04.2026 tehnilised tingimused nr 513608.

5.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	0,98 ha	
Kavandatavate kruntide arv	2	
Krunditava ala maa bilanss:		
ärimaa	8531 m ²	86 %
transpordimaa	1343 m ²	14 %

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestatud;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 03.06.2026) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;

- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (03.06.2026) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (03.06.2026) on planeeringuala kaitsmata põhjaveega ala;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus kaardirakenduse andmetele (03.06.2026) jääb planeeringuala ohtliku ettevõtte (c-kategooria) ohualasse.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon;
- võimalik keskkonnamõju hindamine;
- soojussaared;
- ohtliku ettevõtte (c-kategooria) ohuala.

6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vms). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

6.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb hoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

6.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

6.5. Radoon

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on kõrge või väga kõrge (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2020. aasta seisuga).

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

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, nõuetekohane ventilatsioon.
- tihendama ja hermetiseerima peab kõikide torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.

6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Harku tee 58 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

6.7. Soojussaared

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

- taimkate, rohealade säilitamine ja täiendavate alade loomine. Taimed ja puud on olulised eelkõige seetõttu, et need jahutavad õhku oma loomuliku niiskuse aurustamisega. Lisaks puudel on ka lisaväärtus, sest pakuvad varju otsese päikese eest;
- pindade värv, kasutades valgeid ja heledaid toone erinevate objektide puhul (katused, hoonete fassaad, kõnniteed jne);
- kasutada energiasäästlikke kliimaseadmeid ja tööstuse seadmeid, mis võivad oma töö energiaga lisasoojust eraldada õhku.

6.8. Ohtliku ettevõtte (c-kategooria) ohuala

Planeeringuala jääb Maag Eesti AS Tabasalu tehase ohualasse. Tegemist on ohtliku ettevõttega, mille ohuala raadius on 1400 m (Põlevkiviõli; Veevaba ammoniaak; kemwater pix 115). Tegemist on

C-kategooria ettevõtetega, kus kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas koguses (majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 § 5).

Planeeringulahenduses ei ole kavandatud planeeritud kruntidele näha ette ettevõtteid, kelle tegevusega kaasneb täiendav oht antud piirkonnale. Planeeringualal ei ole lubatud kemikaalide käitlemisega seotud tegevused. Planeeringuala ei mõjuta olemasoleva suurõnnetuse ohuga ettevõtte tegevust ning suurõnnetuse ohuga ettevõtte ei mõjuta eeldatavalt kavandatavat tegevust planeeringualal.

Ehitusprojekti raames järgida Päästeameti juhendit „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” (<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>).

Detailplaneeringu koostamise hetkeks ei ole teada projekteeritavate hoonete suurused ning töötajate arvu, seega ehitusprojekti raames tuleb läbi viia riskihinnang, kus tuleb vajadusel välja tuua vastavad kaitsemeetmed. Võimalikest evakuatsiooni strateegiatest eelistada etapiviisi, kus toimub ohustatud alalt viibivate inimeste järk-järguline evakuatsioon või passiivset evakuatsiooni, jäädes ohu korral hoonesse kuni ohu möödumiseni. Strateegia rakendamiseks peavad hoone tehnosüsteemid, personali väljaõpe ning isikukaitsevahendid seda piisaval määral toetama. Läheduses viibiv isik saab õnnetuse toimumisest teada ka seeläbi, et ta kuulis või nägi midagi või kui tal hakkab halb. Planeeringualal tegutsev isik peab eelnimetatud märke silmas pidades olema ise piisavalt tark saamaks aru tekkinud võimalikust ohust ja valmis ohuolukorras teadlikuks tegutsemiseks.

7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”.

Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevis kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 98 (9. jagu) taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/ tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1¹ punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulist negatiivset mõju piirkonna sotsiaalsele keskkonnale. Planeeringuala paikneb olemasolevas äri- ja teeninduspiirkonnas, kus üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud ettevõtluse ja ärifunktsioonide arendamine. Kavandatav maakasutus on kooskõlas piirkonna väljakujunenud ruumilise struktuuri ning kasutusviisidega.

Planeeringu elluviimise tulemusena korrastatakse olemasolev kinnistu ning luuakse eeldused kaasaegsete äri-, teenindus- ja büroohoone rajamiseks. Kavandatav hoone aitab kaasa piirkonna

ettevõtluskeskkonna arengule ning loob võimalusi uute töökohtade tekkeks. Samuti parandab planeering teenuste kättesaadavust Tabasalu aleviku ja selle lähiümbruse elanikele.

Planeeringuala paikneb hästi ligipääsetavas asukohas ning on ühendatud olemasoleva teedevõrgu, jalgratta- ja jalgteede ning ühistranspordivõrguga. Seetõttu ei põhjusta planeering piirkonna elanikele olulisi täiendavaid liikumiskiiranguid ega halvenda olemasolevate avalike teenuste kättesaadavust.

Planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonnas väljakujunenud äri- ja tootmishoonestusega ning ei põhjusta olulist negatiivset mõju naaberkinnistute kasutustingimustele.

Ajutine negatiivne mõju võib kaasneda ehitustööde perioodil, mil suureneb piirkonnas ehitusliiklus ning võib esineda ajutist müra ja tolmu. Tegemist on lühiajaliste mõjudega, mida on võimalik vähendada ehitustööde nõuetekohase korraldamisega.

Detailplaneeringu elluviimisel on piirkonna sotsiaalsele keskkonnale valdavalt positiivne mõju ning planeering aitab kaasa Harku valla ettevõtluskeskkonna ja teenuste võrgustiku arengule.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu elluviimisel on piirkonna majanduskeskkonnale valdavalt positiivne mõju. Planeeringuga luuakse eeldused olemasoleva ärimaa efektiivsemaks kasutamiseks ning kaasaegsete äri-, teenindus-, büroo- ja väikeettevõtlushoonete rajamiseks. Kavandatud arendus toetab Harku valla üldplaneeringus seatud eesmärgi ettevõtluskeskkonna arendamisel ning olemasolevate teeninduspiirkondade väljakujundamisel.

Planeeringuala paikneb logistiliselt soodsas asukohas Harku–Rannamõisa tee vahetus läheduses ning Tabasalu aleviku kõrval. Hea ühendus Tallinna linna, Harku valla keskuse ja ümbritsevate asustussüstega muudab ala atraktiivseks ettevõtluse arendamiseks ning suurendab piirkonna investeerimispotentsiaali.

Planeeringu realiseerimisel rajatav ärihoone loob eeldused uute ettevõtete tegevuseks ning uute töökohtade tekkeks. Lisaks suurendab planeering piirkonnas pakutavate teenuste mitmekesisust ning parandab teenuste kättesaadavust kohalikele elanikele ja piirkonna külastajatele.

Kavandatud arendus aitab kaasa piirkonna kinnisvara väärtuse säilimisele ja võimalikule kasvule. Hoonestamata või väheefektiivselt kasutatava maa arendamine suurendab maa kasutusväärtust ning toetab piirkonna terviklikku arengut. Planeeringuga kavandatud hoonestus täiendab olemasolevat ettevõtluskeskkonda ega tekita vastuolu ümbritseva maakasutusega.

Ajutine negatiivne mõju võib kaasneda ehitusperioodil, mil suureneb ehitusliiklus ning ehitustegevusega seotud kulutused. Tegemist on lühiajalise mõjuga, mis lõpeb pärast ehitustööde valmimist. Samas avaldab ehitustegevus positiivset mõju ehitussektorile ning kohalike teenuste kasutamisele.

Detailplaneeringu elluviimise mõju majanduskeskkonnale on positiivne, kuna see soodustab ettevõtluse arengut, loob võimalusi uute töökohtade tekkeks, parandab teenuste kättesaadavust ning suurendab piirkonna atraktiivsust investeringute tegemiseks.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ärihoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette ärihooneid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatud tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada 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 ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

9.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord

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

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
2. planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
3. transpordimaa sihtotstarbega krundid pos nr 2 suurusega 1343 m² tasuta võõrandamine kohalikule omavalitsusele;
4. detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
5. alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised.

9.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatavehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).