

Harjumaa, Harku vald, Väana küla LEMBI TEE 1 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

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

HUVITATUD ISIK:

Roosta Holiday OÜ, registrikood 14821166
Rohu tn 17, 10612 Tallinn

PLANEERIJA:

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

**ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:**

Keia Kuus

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
tel: +372 5660 5462
meelis@opt.ee

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

KÖITE 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 PLANEERINGUTE GA	5
3.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+	5
3.2. Vastavus Harku valla üldplaneeringule	6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.5. Olemasolevad tehnovarustus	6
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
4.7. Kehtivad piirangud.....	7
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
5.1. Planeeringulahendus ja äriiline kontseptsioon	7
5.2. Krundijaotus ja hoonestusala.....	7
5.3. Krundi ehitusõigus	8
5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
5.5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	8
5.6. Piirded	8
5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.7.1. Liikluskorraldus	10
5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
5.9. Tuleohutusnõuded.....	11
5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine	12
5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	12
5.12. Servituutide seadmise vajadus	12
5.13. Tehnovõrkude lahendus	13
5.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
5.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	13
5.13.3. Elektrivarustus	14
5.13.4. Valgustus	14
5.13.5. Sidevarustus	14
5.13.6. Soojavarustus	14
5.14. Planeeringuala tehnilised näitajad	15
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	15
6.1. Eessõna	15
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	15
6.3. Müra ja vibratsioon	16
6.4. Põhjavesi ja pinnavesi	16
6.5. Radoon.....	16
6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	17
6.7. Soojusaared	17
6.8. Allikad planeeringualal.....	17
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS.....	18
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	18
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	19
9.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord.....	19

II JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaani	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaani	M 1:1000
AS-06	Ruumiline illustratsioon	M 1:~

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaani on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 11.03.2024. a, töö nr M240722/1;
- Märgalade uuring, Hannes Silvet, 20.05.2024

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 09.11.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 431384;
- Osaühing Strantum 21.11.2022. a tehnilised tingimused;
- Telia Eesti AS poolt 01.12.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37476588;
- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus poolt 17.10.2023 koostatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2180.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Harku vallavolikogu 29.06.2023 otsus nr 51 Vääna külas Lembi tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine;
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Harku valla arengukavad;
- Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032“;
- Harku valla ehitusmäärus (vastu võetud 25.05.17 nr.21);
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 25.02.2016 nr 7);
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (määrusele tehtud muudatused 16.02.2021 siseministri määrusega nr 6);
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- Muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

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

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Lembi tee 1 maaüksuse jagamiseks üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ärimaa krundile soovitakse määrata ehitusõigus kuni 4000 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni kahe maapealse korrusega stock-office tüüpi ärihoone püstitamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse Lembi tee laienduse tarbeks. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

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

Planeeringuala suurus on 1,8 ha.

2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala paikneb Vääna külas u 350 m kaugusel 11410 Kiia-Vääna-Viti maantee ja 11411 Vääna-Keila-Joa maantee ristmikust mööda 11411 Vääna-Keila-Joa maanteed lääne suunas.

Planeeringuala on ümbritsetud maatulundus- ja transpordimaa katastriüksustega. Idast piirneb planeeringuala Lembi teega. Kaugemal lääne-, põhja- ja lõunasuunas paiknevad üksikud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused ning idasuunas elamumaa sihtotstarbega katastriüksused.

Kontaktvööndis asuvad hooned on kuni 2-korruselised. Planeeringualast itta jääb tihedam hoonestus, kus asuvad korter-, rida- ja üksikelamud. Elamutel on peamiselt viilkatus ning fassaadimaterjalina on kasutatud puitu. Planeeringualast läänes asub 1-korruselise töökoda, edelas 2-korruselised hobusetall ja vasikalaut ning kirdes 1- ja 2-korruselised tootmis- ja tööstushooned. Hooned on peamiselt lamekatustega, fassaadimaterjaliks on kasutatud krohvi. Äri- ja tootmishoonete kruntide suurused jäävad vahemikku 3130 – 20422 m².

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs. Planeeringu ala piirneb idapiiril Lembi teega, mis on ühenduses 11411 Vääna-Keila-Joa maanteega. Riigi põhimaantee Tallinna-Paldiski tee jääb umbes 6,3 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähim bussipeatus asub 11410 Kiia-Vääna-Viti maantee ja 11411 Vääna-Keila-Joa maantee ristmikul planeeringualast 350 meetri kaugusel.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla jne) asuvad Tabasalu alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~11 km kaugusele. Väiksemad asulad, kus on olemas toidupood jäävad planeeringualast 8 km kaugusele Vääna-Jõesuusse, 5 km kaugusele Keila-Joale. 12 km kaugusele Murastesse.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsas asukohas, olemas on hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Järeldused kontaktvõondi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

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, kontaktvõondisse jäävad kohalikud teed. Parkimine lahendatakse krundisisesele. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevõondi paiknemist. Ärimaa sihtotstarbega krundi loomise eelduseks on 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 tihendamise, 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;
- teevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõidu- ning kergliiklusteid.

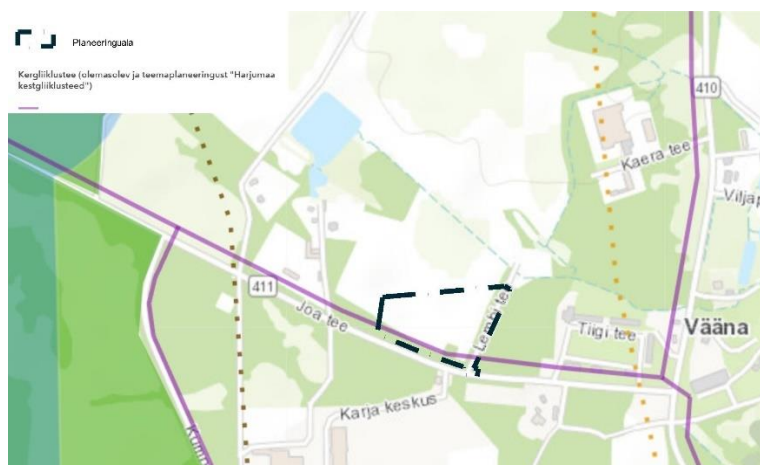
3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

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 kohaselt on kõrvalmaantee 11411 Vääna - Keila-Joa maantee äärde ette nähtud kergliiklustee.

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

Joonis 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, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala ärimaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Joonis 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 Vääna külas u 350 m kaugusel 11410 Kiia-Vääna-Viti maantee ja 11411 Vääna-Keila-Joa maantee ristmikust mööda 11411 Vääna-Keila-Joa maanteed lääne suunas. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Situatsiooniskeem.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Lembi tee 1 (Maa-ameti andmetel 19.03.2024):

- katastriüksuse tunnus: 19801:001:3390;
- maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%;
- pindala: 17 685 m².

Planeeringualal hoonestus puudub.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb maatulundus- ja transpordimaa katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Lembi tee 3	19801:011:0471	18628 m ²	Maatulundusmaa 100%
Lembi tee L1	19801:001:3269	1535 m ²	Transpordimaa 100%
Joa kergliiklustee L5	19801:001:3614	1578 m ²	Transpordimaa 100%
Joa tee 2	19801:011:0773	58251 m ²	Maatulundusmaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on tagatud. Kinnistu piirneb idast Lembi teega, mis on ühenduses kõrvalmaanteega 11411 Vääna-Keila-Joa maantee – Joa tee.

4.5. Olemasolevad tehovarustus

Planeeringuala lõunaosa läbib sidekaabliin.

Kõrvalmaantee 11411 Vääna-Keila-Joa maantee ääres asuvad veetorustik, sidekaabel ja maakaabel.

Olemasolev tehovarustus on esitatud joonistel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritava alal asuvad üksikud puud.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava alal asuvad järgnevad piirangud:

- riigimaantee 11411 Vääna-Keila-Joa maantee kaitsevöönd 30m;
- biotiigi kaitsevöönd;
- sidekaabelliini kaitsevöönd;
- maaparandussüsteemi maa-ala;
- allika veekaitsevöönd 10 m;
- allika ehituskeeluvöönd 25 m;
- allika piiranguvöönd 50 m;
- Vääna oja piiranguvöönd 50 m.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonistel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Planeeringulahendus ja äriplaneering

Planeeritud on ehitada stock-office tüüpi ärihoone.

Stock-office on hoone, kus on ühendatud müügiesindus või kauplus, kontor, ladu ja mõnedel juhtudel ka väiketootmine (komplekteerimine jms) või töökoda. Selline kontseptsioon sobib nii maaletoojatele, hulgimüüjatele, müügiesindustele ning väikestele ja suurematele firmadele. Ettevõtetele, kes tahavad nähtavamad olla ja kelle äriplaneering nõuab multifunktsionaalsemat ning esinduslikumat pinda, kui seda on tavapärase lao- või tootmishoone.

Võrreldes vanade tootmis- ja laopindadega, on stock-office tüüpi ärihooned efektiivsema pinnakasutusega, ökonoomsemad ning keskkonnasäästlikumad, asuvad soodsamas asukohas hea logistika ja nähtavusega maanteede ääres, näevad esinduslikumad välja, mistõttu saab samas kohas pidada ka esinduspoodi. Ettevõtja jaoks jääb ära kogu lao, kontori ja poe vahel liikumise ja logistika korraldamine. Stock-office tüüpi hoonet külastavad ka tavalised inimesed, mitte ainult valdkonna spetsialistid, kuid kliendi juurde leiavad nad tee üldjuhul lähtuvalt spetsiifilisest vajadusest, mitte ei külasta ärihoonet spontaanselt ostlemise eesmärgil.

Kavandatud ärihoones ei toimu keskkonnaohtlike tegevusi.

Kavandatud lahendus sobib naaberkruntidele kavandatud hoonetega (Joa tee 17 Büroo- ja Tootmishoone) ning seeläbi tekib piirkonda kaasaegne ärikeskkond, mille tegevus ei ole keskkonnale ja elanikele ohtlik ning häiriv. Sarnaste hoonete piirkonda lisandumine väärtustab kogu lähipiirkonda, sest olemasolev hoonestamata tühermaa korrastatakse ning hoonestatakse esindusliku ärihoonega, mis omakorda loob ka eeldused piirkonnas paiknevate olemasolevate vanemate tootmishoonete ja tootmiskinnistute korrastamiseks.

Detailplaneeringu äriplaneering eesmärk on leida hoone pindade lõppkasutajad lähtuvalt eelpool toodud stock-office kontseptsioonist ning hoonestada kavandatud krunt ärihoonega.

5.2. Krundijaotus ja hoonestusala

Kokku moodustatakse 1 ärimaa ja 1 transpordimaa krunt. Ärimaa krundile määratakse ehitusõigus.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	16 970	ärimaa	ärimaa
2	715	transpordimaa	transpordimaa

Planeeritud hoonestusala kaugus kõrvalmaantee 11411 Vääna-Keila-Joa maantee poolsest küljest on 13,6 – 15,4 meetri kaugusel krundi piirist, läänepoolsest krundi piirist asub hoonestusala 10,0 – 22,3 meetri kaugusel, põhjapoolsest krundi piirist asub hoonestusala 10,0 – 66,9 meetri kaugusel ja idapoolsest krundi piirist asub hoonestusala 30,0 meetri kaugusel krundi piirist. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Hoonestusala planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõudest, kus üldplaneeringu kohase elamumaa juhtfunktsiooniga ala ja planeeritud ärimaa vahele tuleb ette näha 30 m laiune kõrg- ja madalhaljastusega kaetud puhverala. Samuti on hoonestusala määramisel arvestatud planeeringualal asuvate allikate ehituskeeluvöönditega.

5.3. 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 3. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone/abihoone	Hoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	Ä 100% // Ä 100%	1 (1 / -)	4000 m ²	9 m / -*	2 / -
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 on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Krundi ehitisealune pind on määratud krundi pinnast 24%.

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

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Lisaks põhihoonele on krundile lubatud rajada kaks 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.

5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 20 °

Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, puit, ilmastikukindel ehitusplaat

Katusematerjal: rullmaterjal

Arhitektuur peab olema komponeeritud kaasaegse arhitektuurikeelega. Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust.

5.5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 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 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

5.6. Piirded

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb piirdeaedasil avalikku teenust pakkuvatel ärihoonetel vältida. Piirdeaeda ei tohi rajada täies mahus ümber krundi. Piirdeaed rajada kuritegevuse ennetamise ja ligipääsu raskendamise eesmärgil. Lubatud on rajada läbipaistev piirdeaed kõrgusega 1,5 meetrit. Ehitusprojekti anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist. Piire peab sobima

hoonete arhitektuuriga. Piirde väravad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaia lahendus kooskõlastada ehitusprojekti mahus Harku vallaga.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Lembi teelt, mis on ühenduses kõrvalmaanteega 11411 Vääna-Keila-Joa maantee (AKÖL aastal 2022 oli 2088 autot ööpäevas).

Käesoleva detailplaneeringu raames on mahasõidu lahenduse kõrvalmaanteelt 11411 Vääna-Keila-Joa maantee Lembi teele koostanud ViaVelo Inseneribüroo OÜ.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Harku valla üldplaneeringut.

Planeeringualale on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega pos nr 2 krunt suurusega 715 m², et tekiks Lembi tee teemaakoridori kogulaiuseks 15 meetrit. Krunt pos nr 2 antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele. Käesoleva planeeringuga on kavandatud Lembi teele kuni 7 meetri laiune kõvakattega sõidutee ning Joa kergliiklustee L4 ja L5 katastriüksustele kergliiklustee. Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus.

Lõplik liikluslahendus koostatakse ehitusprojektiga.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parkla projekteerimine allikate veekaitsevööndisse on keelatud.

Parkimislahendus krundidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Ehitise otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimis-kohtade arv krundil	Planeeritud parkimis-kohtade arv krundil
	väikeelamute ala		
Pos 1	asutused 1 / 40	1500 / 40 = 38	88
Ärihoone	tööstusettevõtte ja ladu 1 / 90	4500 / 90 = 50	
Planeeritaval maa-alal kokku		88	88

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega.

Tabel 5. Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Keskuse klass	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		mujal		
Pos 1	Asutused	1 / 100	1500 / 100 = 15	38
	Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 200	4500 / 200 = 23	
Planeeritaval maa-alal kokku			38	38

05.10.2022 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/22/20502-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Selle kohaselt tuleb juurdepääs planeeritud ärimaa krundile lahendada Lembi teelt, mis peab riigiteest olema ca 40 m kaugusel. Samuti tuleb jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ja jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vahele. Transpordiameti seisukoha kohaselt tuleb hoonestusala planeerida tee kaitsevööndist väljapoole ning parkimine lahendada omal kinnistul.

Transpordiameti esitatud seisukohad on planeeringulahenduses täidetud. 11411 Vääna-Keila-Joa maantee äärde on planeeritud 3 meetri laiune kergliiklustee nõuetekohase ohutusribaga. Planeeringuala juurdepääs on lahendatud ja analüüsitud eksperdi poolt. Planeeritud hoonestusala asub väljapool tee kaitsevööndit ning kõik parkimiskohad asuvad planeeritud ärimaa krundil.

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;
- riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist;
- parkimiskohtade projekteerimisel välisseinale lähemale kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018);
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
- parkimisplatside lahendamisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteemi lahendusi nagu vett läbilaskvaid katendeid (murukivi, vihmapeenraid jne), kombineeritult haljastusega, et vähendada kuumasaarte teket. Kasutada lahendusi, nt sademevee ühtlustamine, mis aeglustaks sademevee kiiret jõudmist kanalisatsiooni ning hajutada ja immutada seda tekkekohas võimalikult palju. Täpsemalt vt punkt 5.13.2.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis korras hoidma teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatised ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Nähtavuskolmnurgad

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Planeeringuala liikluskorraldus ja nähtavuskolmnurgad on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.7.1. Liikluskorraldus

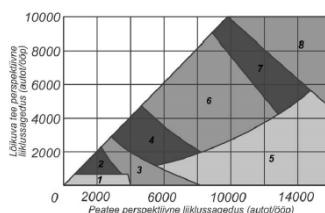
Liikluslahendus on koostatud koostöös Roland Mäe-ga ViaVelo Inseneribüroo OÜ-st.

Praegune liiklussagedus riigimaantee nr 11411 (Vääna-Keila-Joa) lõigu km 0 kuni 0,894 on 2088 autot ööpäevas. Kiiruse piirang on antud lõigul 40 km/h.

Arendusala territooriumile rajatakse 88 parkimiskohta. Tipptunni puhul võib arvestada maksimaalselt 90 autot tunnis, mis võiks mahasõidu kaudu liikuda hommikul arendusalale ja õhtul arendusalalt välja. Arendusala paikneb Vääna bussipeatuse lähedal, mis tähendab, et teoreetiliselt on võimalik, et mõned reisirid tehakse ka ühistranspordiga.

Riigimaantee puhul võib eeldada, et tipptunni liiklussagedus on maksimaalselt 220 autot tunnis. Seega on kogu ristumisala maksimaalne liiklussagedus 310 autot tunnis, mis tähendab, et ristumisala teenindustase on igal juhul A, ükskõik kui ebasoodsalt ka pöörded ei jaguneks.

Vastavalt normide joonisele 5.1 (joonise väljalõige toodud allpool) tuleb antud liiklussageduste juures kavandada lihtristmik. Ka siis, kui peatee liiklussagedus kasvaks kaks korda. See tähendab, et praegust ristmikku ei ole vaja ümber ehitada kanaliseeritud ristmikuks. Küll aga võiks Lembi teed laiendada arendusala mahasõitude vahelisel alal (katte laius 6 m) ja samuti võiks korrigeerida riigimaantee mahasõidu pöörderaadiuseid 12 m kaubaautole vastavaks.



Tähtsised joonised:

- 1 - lihtristmik;
- 2 - osaliselt kanaliseeritud ristmik, koos suunavate saartega madalama liiklussagedusega maanteel;
- 3 - täielikult kanaliseeritud ristmik, koos suunavate saartega mõlemal teel, kiirendus- ja aeglustusradadega, teekattemärgistusega;
- 4 - ringristmiku konkureerivad variandid: a) keskmise saarega ($D=25-100\text{ m}$); b) väikese saarega ($D\leq 25\text{ m}$); c) suure saarega ($D\geq 100\text{ m}$) kui lõikuvaid harusid on rohkem kui 5;
- 5 - konkureerivad variandid: a) ringristmik, mis annab paremad eeldused peasuunale (elliptiline saar); b) eritasandiline ristmik; c) etapiviisiline realiseerimine (I etapp - ringristmik; II etapp - eritasandiline ristmik);
- 6 - konkureerivad variandid: a) ringristmik (väikese saarega); b) eritasandiline ristmik;
- 7 - konkureerivad variandid: a) etapiviisiline realiseerimine (I etapp - ringristmik; II etapp - eritasandiline ristmik); b) eritasandiline ristmik;
- 8 - eritasandiline ristmik.

Joonis 5.1 Ristmiku põhitüübi valik

5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Kaasata vastavat pädevust omav spetsialist, kes koostab maastikuarhitektuurse projekti. 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".

Kuna ärihoone on planeeritud üldplaneeringu kohase elamumaa juhtfunktsiooniga ala kõrvale, siis tuleb ärimaa krundile näha ette vähemalt 30 m laiune kõrg- ja madalhaljastusega kaetud puhverala. 30 m laiune puhverala on planeeritud ärimaa krundi idapiiri äärde.

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 läbiraiumist 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.

5.9. 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 „Veevõtukohta 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”.

Olemasolevad lähimad tuletõrje hüdrandid asuvad Joa tee 17 ja Tiigi tee 10 katastriüksusel, mis jäävad mööda juurdepääsu teid 337 ja 338 meetri kaugusele planeeritud hoonestusalast. Vastavalt määrusele nr 10 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Seega on vajalik uue hüdrandi planeerimine planeeringualale. Uus hüdrant on planeeritud Lembi tee äärde, krundile pos nr 2, ühisveevärgi de110 torustiku toitel. Planeeritud hüdrandi kaugus hoonestusalani on ca 68 m. Ühisveevärgist tagatakse (de110 torustikust) tuletõrjevesi 10 l/s. Hüdrandi asukoht on määratletud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

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 krundile 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.

Joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on antud mahuti võimalik asukoht.

Hoonete 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. Naaberkiinnistutest (planeeringuga piirnevad kinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 10 m kaugusel.

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

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. 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

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus tehovõrkudele väljaspool planeeringuala:

Joa kergliiklustee L5 (19801:001:3614)

- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

11411 Vääna-Keila-Joa maantee (19801:011:0375)

- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Vääna kergliiklustee L1 (19801:001:4640)

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Joa tee 17 (19801:001:4609)

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

5.13. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

5.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatakse vastavalt Osaühing Strantum 21.11.2022. a tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala veevarustuse ühinemine veevarustusega asub Joa kergliiklustee L5 katastriüksusel olemasolevast De110 torustikust. Planeeringu koostamisel arvestada tagatud vabasurvega 1,0 bar liitumispunktis.

Krundi piirist ca 1 m kaugusele avalikule maa-alale on ette nähtud maakraan, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Planeeringuala kanalisatsiooni eelvooluks on Lembi tee L1 katastriüksusel olemasolev De160 isevoolse ühiskanalisatsioon. Planeeringuala reoveed juhitakse isevoolse kanalisatsioonitrassiga ühinemispunkti. Detailplaneeringu käigus moodustavale uuele krundile projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, kuid mitte sõidutee alla.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsetsooni ulatuses sõlmida isiklik kasutusõiguse leping Osaühing Strantum kasuks.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Tabel 6. Planeeringuala vee ja olmereovee eeldatavad kogused.

Krundi pos nr	Vee kogus (m ³ /kuus)	Vee kogus max (m ³ /d)	Olmereovee kogus (m ³ /kuus)	Olmereovee max kogus (m ³ /d)
1	120	4,0	120	4,0

Lahendus täpsustada ehituse eelprojekti koostamise staadiumis.

5.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja dreanaživee ärajuhtimine

Sademevee käitlelus 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”.

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 rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

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

Planeeringualal sademeveed immutada pinnasesse. Sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks kasutada viipetorusid, ühtlustusmahuteid või muid lahendusi. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusosalale. Platsidelt kogunev sademevesi juhtida läbi muda-õlipüüduuri immutusosalale.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valgugu kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda

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

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja parklate/väljakute asukohale.

5.13.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 09.11.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 431384.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on à 3×315 A. Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud rekonstrueeritavast Kartuli alajaamast (alajaama asub Joa tee 17 kinnistul).

Tarbijani on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

- kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

5.13.4. Valgustus

Transpordimaa tänavavalgustus on planeeritud Lembi tee äärde. Tänavavalgustuse liitumis- ja juhtimiskilp on planeeritud krundi pos 1 elektrivõrgu liitumiskilbi kõrvale. Tänavavalgustusel peab olema eraldi juhtimis- ja liitumiskilp.

Planeeringuala hoonete fassaadivalgustus, kinnistuseseste platside ja jalgteede valgustus antakse täpsemalt hoonete projektide koosseisus.

5.13.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 01.12.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37476588 ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus poolt 17.10.2023 koostatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2180.

Sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on ELASA sidekapp 054J04, milles kaablimuhv 054M10. Joa tee 11 ja Joa tee 17 kinnistutele on väljastatud tehnilised tingimused sideühenduse loomiseks, millega on kavandatud sidekaev 094KY33, mis asub planeeringuala kõrval.

Moodustavale krunti piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus planeeritavale hoonele. Sidetrass on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspuateerimiseks vajalik juurdepääs.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

Täiendavad tingimused:

- sideliitumist kajastav projekt kooskõlastada Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu;
- tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga;
- ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti;
- rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 094YK33;
- rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.

5.13.6. Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Kasutada tuleb energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsiooni osana. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi. 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. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid. Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

5.14. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	1,8 ha		
Kavandatud kruntide arv	2		
Krunditava ala maa bilanss:			
ärimaa	16 970 m ²	96 %	
transpordimaa	715 m ²	4 %	
Täisehituse % krundil	24%		

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju 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 hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 16.10.2023) 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-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (16.10.2023) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (16.10.2023) on planeeringuala peamiselt nõrgalt kaitstud ja loodenuk kaitsemata põhjaveega ala;
- planeeringualal asub Töllinõmme rabast algava karstiala jõe haru avaus.

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 keskkonnamõtju hindamine;
- soojussaared;
- karstiala jõe haru avaus planeeringualal.

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 õliireostust, 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 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme 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 eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisiisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ 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 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” 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;
- 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. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

6.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub peamiselt nõrgalt kaitstud 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.

Järgnevas projekteerimisetapis tuleb jälgida, kas ilmneb asjaolusid ja vajadusi, mis tingivad vee erikasutusloa taotlemist. Vee erikasutusloa täpsemad tingimused on toodud käesoleva seletuskirja ptk 7.

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 täitekrusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

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

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

- 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 840:2023 punkt 6 ja 7 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 Lembi tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu osas.

6.7. Soojusaared

Soojusaare 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 muid kodumajapidamise ja tööstuse seadmeid, mis võivad oma töö energiaga lisasoojust eraldada õhku.

6.8. Allikad planeeringualal

Biogeoloog Hannes Silvet on planeeringuala kohta koostanud täiendava uuringu. Uuringus selgub, et planeeringuala põhjaosas asub kaks allikat ning planeeringu keskosa läbivad veeteed. Joonistel AS-03 Tugiplaani ja AS-04 Põhijoonis on välja toodud allikate asukohad. Läänepoolseim allikas on ühtlase, aga suhteliselt nõrga vooluhulgaga toidab tervet märgala ülapinga ja nõrgub selle keskosa väljavooluks ojasse. Teine allikas on 1975.a. asetatud kaevurõnga all. Veevool on päris korralik. Vesi tungib kaevurõnga kõrvalt maapinnale ja voolab ca 8 meetrit eemal maa-alla tagasi ilmselt dreenisüsteemi.

Hoone(te) projekteerimisel tuleb kinni pidada tingimustest, mis ei häiri ega ohusta allikate veevooluteid. Veevooluteede läbipuurimine, avamine ja lahtikaevamine, nende kohale kandvate postide jms. konstruktsioonide ehitamine ei ole lubatud.

Lumelükkamisel ja lume ladustamisel tuleb arvestada allikatega ja märgalaga.

Foto 1 ja 2 allikas planeeringualal



7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise ajal teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnamajandusluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse ärihoone.

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”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis 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 § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt / tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

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, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l 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

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest luuakse töökohti ning korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele ning äri- ja tootmishoonetes töötavatele inimestele. Põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade ning kohalikele elanikele uute teenuste lisandumise näol. Rajatav hoone tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

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 looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette ühte ärihoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus 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 kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade 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:

- katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 2 suurusega 715 m² tasuta võõrandamine kohalikule omavalitsusele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
- 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 tehnoõrgud 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, tehnoõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).