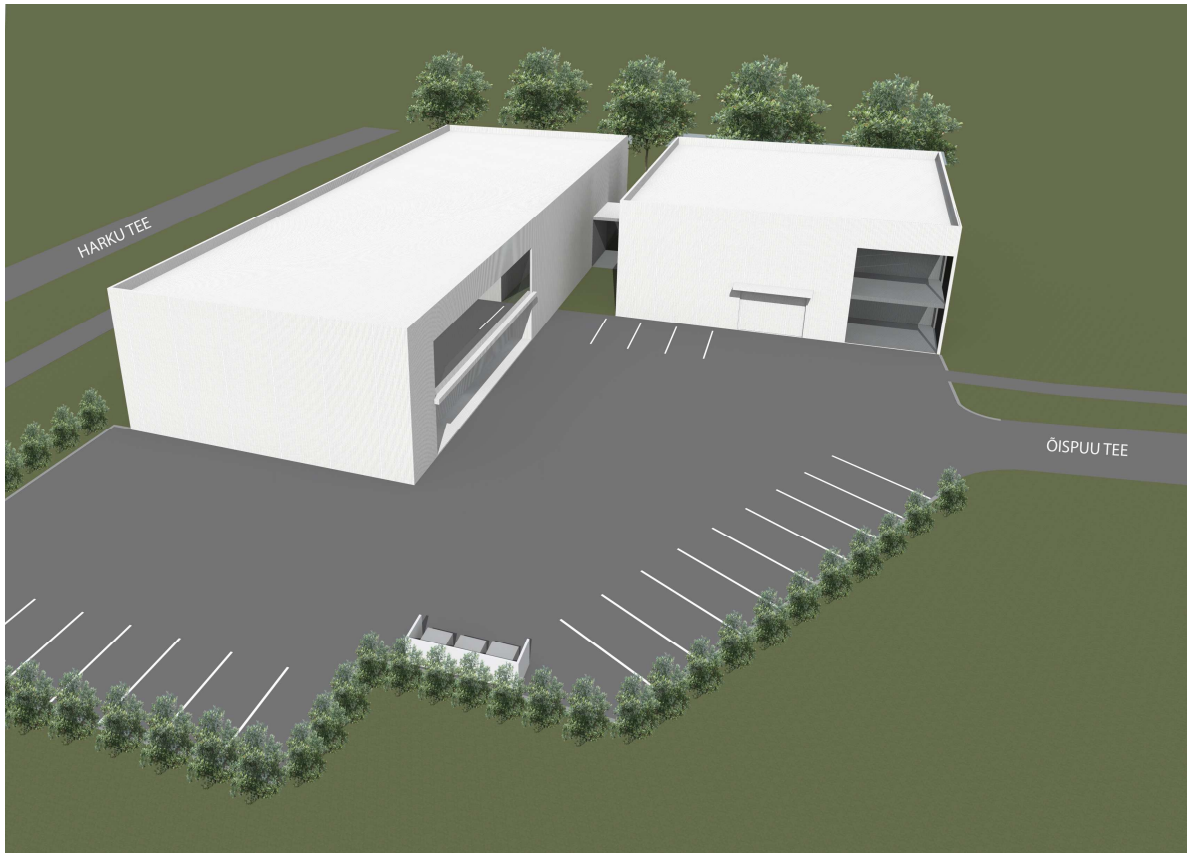


Osaühing Anne Strati Arhitektuuribüroo
Haapsalu mnt 90, Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnumaa 88317
kontakt: anne.vaisma@gmail.com, +372 521 5490
Reg kood 11101661, MTR EEP 00266, Muins.tegevusluba E362/2008



**LAABI KÜLAS HARKU TEE 65 JA ÕISPUU TEE 4
MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Plan ID 107853

TÖÖ NR 566-22

Tellija:

Harku Vallavalitsus

Vastutav spetsialist:

arhitekt Anne Vaisma
volitatud arhitekt tase 7
177638

Jaanuar 2024

SISUKORD

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU | 2 |
| 2. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID..... | 2 |
| 3. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID..... | 3 |
| 4. | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 3 |
| 4.1 | PLANEERITAVA ALA ASUKOHT..... | 3 |
| 4.2 | PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕÕNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS..... | 3 |
| 4.3 | MAAKASUTUS, HOONESTUS JA HALJASTUS..... | 4 |
| 4.4 | TEHNOVÕRGUD | 4 |
| 4.5 | KEHTIVATE ARENGUDOKUMENTIDE KOHANE PIIRKONNA ARENG | 5 |
| 5. | DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV..... | 5 |
| 5.1 | PLANEERITAVATE KINNISTUTE ANDMED | 5 |
| 5.2 | EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED | 6 |
| 5.3 | HALJASTUS JA VÄIKEVORMID | 7 |
| 5.4 | LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE | 7 |
| 5.5 | VERTIKAALPLANEERIMINE | 7 |
| 5.6 | TEHNOVÕRGUD | 8 |
| 5.6.1 | <i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i> | <i>8</i> |
| 5.6.2 | <i>Elektrivarustus</i> | <i>9</i> |
| 5.6.3 | <i>Sidevarustus.....</i> | <i>9</i> |
| 5.6.4 | <i>Välisvalgustus</i> | <i>9</i> |
| 5.6.5 | <i>Soojusvarustus.....</i> | <i>9</i> |
| 5.7 | TULEOHUTUS | 9 |
| 5.8 | KITSENDUSED JA PIIRANGUD | 10 |
| 5.9 | KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE | 10 |
| 5.10 | KESKKONNATINGIMUSED | 10 |
| 5.11 | RADOONIRISK | 10 |
| 6. | PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVA MÕJU HINDAMINE..... | 11 |
| 7. | DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED | 11 |
| 8. | DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE | 12 |

1. MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

2021.12.08_Algatamise taotlus
2021.12.10_Algatamise taotlus_MailChimp.pdf
2021.12.20_vastuskiri dp algatamise taotlusele.pdf
2021.12.22_Algatamise taotlus_HVT.pdf
2021.12.22_korrigeeritud algatamise eelne eskiis
2022.03.07_Leping algatamise eelne.asice
2022.03.31_Algatamise otsus nr 37.asice
2022.04.12_Algatamise teade_planeerija, huvitatud isik.pdf
2022.04.13_Algatamise teade_AT.pdf
2022.04.13_Algatamise teade_MailChimp.pdf
2022.04.13_Algatamise teade_piirinaabritele.asice
2022.04.13_Algatamise teade_RMT.pdf
2022.04.13_Algatamise teade_veebileht.pdf
2022.04.14_Algatamise teade_piirinaabritele_e-post.pdf
2022.04.22_Algatamise teade_HE.pdf
2022.04.28_Algatamise teade_HVT.pdf
2022.12.06_eskiislahenduse tutvustamine_Mailchimp.pdf
2022.12.06_eskiislahenduse tutvustamine_Omniva.pdf
2022.12.06_eskiislahenduse tutvustamine_veebileht.pdf
2022.12.06_eskiislahenduse tutvustamine_puudutatud isikud.pdf
2022.12.09_eskiislahenduse tutvustamine_HE.pdf
2022.12.21_eskiislahenduse tutvustamine_huvitatud isik, planeerija.pdf
2023.01.05_eskiislahenduse avaliku arutelu PROTOKOLL.pdf
2023.01.05_eskiislahenduse avalikul arutelul osalejate registreerimisleht.pdf

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus (väljandja Riigikogu, vastu võetud 28.01.2015)
- Ehitusseadustik (väljandja Riigikogu, vastu võetud 11.02.2015)
- Tuleohutuse seadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 05.05.2010)
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138)
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöö-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering
- Harku Vallavolikogu 31.03.2022 otsus nr 37 algatada detailplaneeringu koostamine Laabi külas Harku tee 65 (katastritunnus 19801:002:0391) ja Õispuu tee 4 (katastritunnus 19801:001:2491) maaüksustel
- Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Siseministri määrus nr 8 16.02.2021 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".

- Keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müranormtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- RM Grupp OÜ poolt koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega (töö nr G22-009)
- ja muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Detailplaneering hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Laabi külas asuvaid Harku tee 65 ja Õispuu tee 4 maaüksuseid. Planeeringuala suurus on 5643 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Laabi külas Juhani 5 ja Õispuu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu ümberplaneerimine Harku tee 65 ja Õispuu tee 4 maaüksuste osas sooviga maaüksused liita üheks 25% ärimaa ja 75% tootmismaa krundiks ning täpsustada ehitusõigust. Ehitusõiguse täpsustamise vajadus tuleneb maaüksuste omaniku soovist suurendada varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud ehitisealust pinda. Lisaks kavandatakse Harku tee 65 maaüksusest 1009 m² suurune transpordimaa krunt 11191 Harku-Rannamõisa tee äärse perspektiivse kergliiklustee tarvis.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

4.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega u 0,56 ha, paikneb Laabi külas Harku-Rannamõisa tee, Sütemetsa tee ja Õispuu tee vahelisel alal, Harku-Rannamõisa tee ja Sütemetsa tee ristmikust u 150 m kaugusel mööda Harku-Rannamõisa teed lõuna suunas, piirnedes põhjast Sütemetsa tee 59a (katastritunnus 19801:001:3877), Sütemetsa tee 59 (katastritunnus 19801:002:3270) ja Sütemetsa tee 57 (katastritunnus 19801:002:0556) tootmismaadega, idast Õispuu tee 2 (katastritunnus 19801:001:2488) tootmis- ja ärimaaga ning Õispuu tee (katastritunnus 19801:001:2492) transpordimaaga, idast ja lõunast Õispuu tee 3 (katastritunnus 19801:001:2489) tootmis- ja ärimaaga ning läänest 11191 Harku-Rannamõisa tee (katastritunnus 19801:002:0299) transpordimaaga. Juurdepääs maaüksusele on Sütemetsa teelt mööda Õispuu teed.

4.2 PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Tegu on areneva piirkonnaga, mida näitab ka aktiivne planeerimistegevus. Planeeringualal on kehtiv detailplaneering "Juhani 5 ja Õispuu maaüksuse ning lähiala detailplaneering" (kehtestatud 27.09.2012 Harku vallavolikogu otsusega nr 70), mille eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaa, kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine. Planeeringuga muudetakse piirkond efektiivselt toimivaks, logistiliselt sobivaks laomajanduse ja ökoloogiliselt vähenõudliku tootmise arendamise piirkonnaks. Soositud on eelkõige keskkonda

mittekahjustavad kaasaegse tehnoloogiaga väiketootjad. Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana on antud tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsioon.

Vastavalt mainitud planeeringule on Harku tee 65 kinnistule juurdepääs üle Õispuu tee 4 kinnistu. Käesolevaks hetkeks on Õispuu tee 4 krunt hoonestatud ja seal paikneb äri-ja laohoone ehitisealuse pinnaga 532 m². Harku tee 65 krundil on ehitusregistrisse kandmata hoone ehitisealuse pinnaga 78 m².

Kontaktvööndis on valdavalt tootmishooned: põhimahus ühekorruselised laohooned, mille juurde kuulub kahekorruseline äri-ja/või olmeruumide blokk. Planeeritud kruntide suurus on vahemikus 4100-36419 m². Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga muudab käesolev planeering Harku tee 65 ja Õispuu tee 4 maaüksuste kruntimist: planeeringuga moodustatakse Õispuu tee 4 ja Harku tee 65 maaüksustest äri/tootmismaa krunt (POS 1 suurusega 4634 m²) ja transpordimaa krunt (POS 2 suurusega 1009 m²). Krunt POS 2 moodustatakse Harku tee 65 maaüksusest. Lisaks muudetakse ka ehitusõigust (muutub hoonestusala kuju ja ehitisealune pind).

Kontaktvööndis puudub ühtne ehitusjoon. Hoonestuse paiknemise määrab krundi kuju, juurdepääs ja logistika. Täisehitusprotsent on vahemikus 17-50%, keskmine on 29,3%. Hoonete välisviimistluseks on valdavalt mitmekihiline teraspaneel kombineerituna muu metallist fassaadikattematerjaliga.

Vastavalt Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneeringule on kavandatud Sütetäsa tee ja Harku tee ristmik mitmetasandiliseks liiklussõlmeks.

4.3 MAAKASUTUS, HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritavate kinnistu andmed:

| Aadress | Õispuu tee 4 | Harku tee 65 |
|----------------------------------|---|---|
| Katastritunnus | 19801:001:2491 | 19801:002:0391 |
| Olemaolev pindala m ² | 1919 m ² | 3724 m ² |
| Kasutamise sihtotstarve | tootmismaa 75% ärimaa 25% | tootmismaa 100% |
| hoonestus | 2-korruseline äri-ja laohoone, ehitisealune pind 532 m ² ehr nr 121351771 | 1korruseline tellishoone, ehitisealune pind 78 m ² (puudub EHR-ist) |
| haljastus | Kõrghaljastus puudub | Üksikud puud |

4.4 TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal, täpsemalt Õispuu tee 4 kinnistul, on veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, sidekanaliseerimine ja elektrivarustus. Välja on ehitatud vee-, kanaliseerimise-, side- ja sademeveetorustik Harku tee 65 krundile kavandatava hoonestuse jaoks (trassid on rajatud peale Õispuu tee 4 hoones olevaid mõõtesõlmi). Lisaks on Õispuu teel gaasitrass, millega kumbki planeeritavatest kinnistutest liitunud ei ole.

4.5 KEHTIVATE ARENGUDOKUMENTIDE KOHANE PIIRKONNA ARENG

Planeeringuala jääb Tabasalust lõunasse, Tabasalu raba ja endise raudteetammi vahelisele alale. Vastavalt Harku valla üldplaneeringule nähakse piirkonnas ette olemasoleva tootmisala laienemine tootmise- ja äriefunktsioonis, mis asukohta ning olemasolevaid ressursse arvestades on otstarbekas. Kavandatav tootmis/ärimaa ei piirne otseselt elamumaadega, mistõttu ei teki konflikti ka võimalike negatiivsete mõjude osas.

Vastavalt Harju Maakonnaplaneeringule 2030+ paikneb planeeringuala linnalise asustusega alal, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust. Planeeringualale jääb oluliselt muudetav maanteekoridor ning kõrgepingeliini koridor. Harku valla üld- ja teemaplaneering näeb ette planeeringualale tootmismaa funktsiooni.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 PLANEERITAVATE KINNISTUTE ANDMED

| Krundi tähis | Krundi planeeritav kasutamise sihtotstarve | Krundi planeeritav suurus | Moodustatakse kinnistutest | Osade senine sihtotstarve |
|--------------|---|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| POS 1 | Tootmismaa 75% TL (laohoonemaa) Ärimaa 25% ÄV (väikeettevõtluse hoone Ja -tootmise hoone maa) | 4634 m ² | 19801:001:2491 19801:002:0391 | Tootmismaa 75% Ärimaa 25% |
| POS2 | Transpordimaa 100% LT (tee-ja tänava maa-ala) | 1009 m ² | 19801:002:0391 | Tootmismaa 100% |

| Krundi tähis | Liidetavate-lahutatavate osade suurus | Piiripunktide koordinaadid |
|--------------|--|--|
| POS 1 | 19801:001:2491 - 1919 m ² 19801:002:0391 - 2715 m ² | 6586458.17 530965.51 6586431.02 530982.52 6586362.78 530970.81 6586355.71 530943.14 6586440.73 530910.60 6586455.02 530963.08 |
| POS 2 | 19801:002:0391 - 1009 m ² | 6586355.71 530943.14 6586352.95 530932.32 6586437.80 530899.84 6586355.73 530910.60 |

5.2 EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

| Krundi tähis | Hoonesala suurus | Suurim lubatud ehitisealune pind | Suurim Lubatud brutopind | Suurim lubatud täisehitusprotsent | Hoone suurim lubatud kõrgus ol.ol-st keskmisest maapinnast +29,45 | Hoone suurim lubatud korruselisus |
|--------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| POS 1 | 1773 m ² | 1575 m ² | 2000 m ² | 34 % | 9 m | 2 |
| POS2 | - | - | | - | - | - |

| Krundi tähis | Hoone Katusekalle | Hoone katuseharja suund | Suurim lubatud hoonete arv krundil | Hoone välisviimistlus | Vähim haljastuse osakaal krundi pinnast | Parkimis-kohtade arv krundil | Väikeehitised (kuni 20 m ² ja 5 m kõrged) |
|--------------|-------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|--|
| POS 1 | 0°-10° | vastavalt projektile | 1 | klaas, metall, krohv, kivi, puit | 30 % | 29 | 1 (võib olla ka väljapool hoonesala) |
| POS2 | - | - | - | - | - | - | - |

| Krundi tähis | Piirete tüübid | Kitsendused |
|--------------|--|--|
| POS 1 | Kuni 1,5 m kõrge läbinähtav piire (võrk, keevispaneel) | 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast |
| POS2 | - | 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast |

Hoone koos oma arhitektuursete detailidega peab mahtuma hoonestusala piiridesse. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida arhitektuursetelt sobiv, naabreid mitte häiriv asukoht. Vajadusel leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Päikesepaneelide kasutamisel kavandada need hoone katusele. Tagada tehniliste seadmete vastavus müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002).

Kinnistule on lubatud püstitada üks väikeehitis (N: prügimaja, jalgrataste hoidla vms) ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m, mis võib paikneda ka väljaspool hoonestusala, kuid peab arvestama kõigi kehtivate nõuete ja piirangutega (N: tuleohutus).

Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada Harku Vallavalitsusega eskiisstaadiumis.

Moodustatav krunt POS 2 on transpordimaa sihtotstarbega. Krunt moodustatakse eesmärgiga rajada paralleelselt Harku teega kulgev kergliiklustee. Peale planeeringu kehtestamist ja katatstriüksuse moodustamist antakse krunt tasuta vallale üle. Perspektiivse kergliiklustee rajamine jääb omavalitsuse kanda.

5.3 HALJASTUS JA VÄIKEVORMID

Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 30 %. Krundi põhjapoolse piiri lähedale istutada 5 puud, mille täiskasvukõrgus oleks vähemalt 10 m. Parkla piirata hekiga. Prügikonteinerid paigutada parklatevahelisele kõvakattega alale ning varjata sobiva väikevormiga.

Krunt POS 1 piirata kuni 1,5 m kõrguse läbinähtava võrk- või keevispaneelaiaga.

5.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Vastavalt Ehitusseadustik § 71 lõike 2 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Tee kaitsevöönd ulatub osaliselt hoonestusalasse.

Juurdepääs krundile on planeeritud Õispuu teelt.

Kinnistusisene liiklusskeem on koostatud vastavalt planeeritava hoone (laohoone) vajadustest tuginedes standardile EVS 843:2016. Krundile on lubatud maksimaalselt 29 parkimiskohta, mis teeb suurimaks võimalikuks suletud brutopinnaks 2000 m².

Krundile POS 2 on kavandatud paralleelselt Harku teega kergliiklustee laiusega 3m. Peale planeeringu kehtestamist ja katastriüksuste moodustamist antakse transpordimaa krunt POS 2 tasuta vallale üle.

| kasutusotstarve | valem | valem |
|-----------------|---|---|
| | 1 sõiduauto koht/ brutopinna m ² kohta | 1 jalgratta koht/ brutopinna m ² kohta |
| tootmine/ladu | 1/90 | 1/200 |
| äri | 1/40 | 1/100 |

5.5 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava hoone +/- 0,00 määratakse täpsemalt hoone ehitusprojektiga, soovituslik vahemik +29,55-29,75. Kinnistu ulatuslik täitmine ja sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

OÜ Strantum on väljastanud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks (väljastatud 10.05.2023).

Kavandatav veetarbimise, reovee- ja tuletõrjervee vajadused:

| | |
|-----------------------|---|
| veevarustus | 1,0 m ³ /d |
| reoveekanaliseerimine | 1,0 m ³ /d |
| tuletõrjerveevajadus | 20 l/s |
| sademevesi | parklast 10 l/s hoone katuselt kuni 13,5 l/s |

Planeeritava krundi POS 1 veevarustuse liitumispunktiks on kinnistu piiri lähedal olev maakraan DN25 (X=6586426.17; Y=530982.37). Kinnistu veetorustik liitumispunktist kuni veemõõdusõlmeni, mis paikneb olemasolevas hoones, on De 32 mm. Veetorustiku hargnemine planeeritavasse hoone laiendusse on ehitatud peale veemõõdusõlme.

Kinnistu reoveekanaliseerimise liitumispunktiks on Õispuu teele, kinnistu piiri lähedusse paigaldatud D200 kaev (X=6586425.288; Y=530982.071). Kinnistust väljuv isevooline kanalisatsioonitorustik on De110 PVC.

Kinnistu sademevesi on lubatud juhtida sademeveekanaliseerimise (liitumispunkt kinnistu piiril X=6586425.36; Y=530981.98) läbi isevoolse sademeveetoru läbimõõduga De110. Sademeveekanaliseerimise vastuvõtukogus on piiratud – 10 l/s. Hetkel suunatakse sinna olemasoleva parkla ja hoone katuselt tulevad sademeveed, kokku 9,5 l/s. Parkla laiendamisel tuleb kogu parkla sademeveed suunata läbi liiva-õlipüüdurit puhvermahutisse (5 m³). Olemasolev restkaev likvideerida. Mahutile näha ette kastmisvee võtmise võimalus. Hoone laienduse katuselt tulev sademevesi immutatakse omal krundil immutuskraavi ja viibetiigi abil.

Tulekustutusvee vajadus on Q=20 l/s 3 tunni jooksul. See saadakse Õispuu tee 2 krundil olevast tuletõrjerveehoidlast (300m³).



Olemasolev
hüdrant

Maa-alused mahutid Õispuu tee 2
kinnistul



Veevõtukohta
tähis

5.6.2 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 447845, mille kohaselt saab kinnistu toite krundi piiril olevast liitumiskilbist LK136510E. Liitumiskilbist on rajatud maakaabel olemasoleva hooneni, kus paikneb maja peajaotuskilp. Planeeritav maksimaalne kinnistu võimsus on 40 A.

5.6.3 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil (sisend Õispuu tee 4 hoonesse).

5.6.4 Välisvalgustus

Krundi POS 1 välisvalgustus lahendatakse kombineeritult hoone fassaadivalgustuse ja parkla valgustusega. Parklasse kavandada mastvalgustid, mille täpne asukoht ja kogus antakse hoone ehitusprojektiga. Valgusreklaami paigaldamisel on reklaamide pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt 150 cd/m².

Krundile POS 2 rajatava perspektiivse kergliiklustee valgustus lahendatakse teeprojektiga.

5.6.5 Soojusvarustus

Õispuu teel, krundi POS 1 piiril on gaasitrass, millega on võimalik soovi korral liituda. Lisaks on võimalikud lokaalsed lahendused nagu õhk-vesi või õhk-õhk tüüpi soojuspump.

5.7 TULEOHUTUS

Planeeritava hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 9m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 2 korrust.

Planeeritava äri-ja laohoone tuleohuklass on 2, tulekaitsetase II.

Hoone tulepüsimisklass on kas TP 2 või TP 1, täpsustatakse ehitusprojektiga.

Vajalik tulekustutusvee vajadus on $Q=20$ l/s 3 tunni jooksul. See saadakse Õispuu tee 2 krundil olevast tuletõrjeveehoidlast (300m^3).

5.8 KITSENDUSED JA PIIRANGUD

| POS 1 | POS 2 |
|---|---|
| Krunt paikneb Harku tee teekaitsevööndis (30 m äärmise sõidurea servast) | Krundi läänepoolses osas Harku tee teekaitsevöönd (30 m äärmise sõidurea servast, krundile ulatub 14,7 m ulatses) |
| Krundi lõunapoolses osas kõrgepingekaabli kaitsevöönd (10 m mõlemale poole) | Krundi lõunapoolses osas kõrgepingekaabli kaitsevöönd (10 m mõlemale poole) |

5.9 KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE

Planeeringuala paikneb tootmis- ja ärihoonete kvartalis, kus öisel ajal on tegevus minimaalne. Seetõttu on vajalik turvalisuse tõstmiseks rakendada täiendavaid meetmeid nagu välisvalgustus, valvesignalisatsioon, piiratud territoorium.

5.10 KESKKONNATINGIMUSED

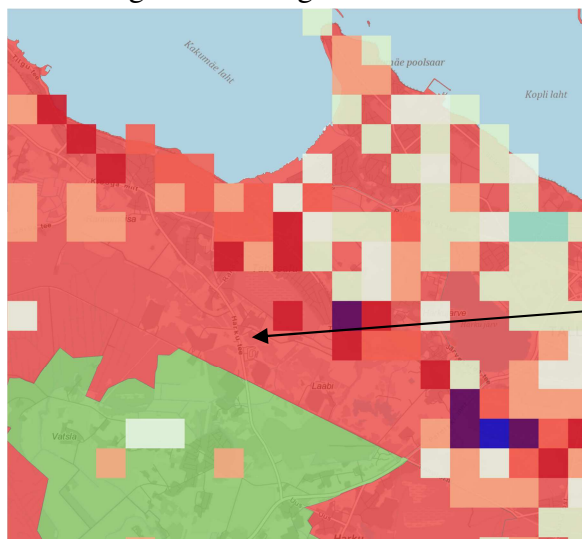
Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevatele keskkonnale. Detailplaneeringu alale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Planeeritava kinnistu reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni, sademeveed osaliselt sademeveekanalisatsiooni, osalt immutatakse omal krundil.

Olmejäätmed sorteeritakse ja neid hoiustatakse varjatud konteinerites kuni äraveoni, mis toimub vastavalt omavalitsuse eeskirjadele.

5.11 RADOONIRISK

Planeeringualal on kõrge radoonirisk.



Radooniriski väärtus
 $100-150 \text{ kBq/m}^3$

Radoonikaitsemeetmete rakendamisel juhindume Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Hoone projektis näha ette meetmed radooniohu leevendamiseks (N: raadonitõkkele, radoonikaevud).

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVA MÕJU HINDAMINE

Planeeringu elluviimisega toetatakse ettevõtluspiirkonna väljakujunemist, luuakse tootmise ja äritegevuse arenguga uusi täiendavaid töökohti. **Tugev positiivne mõju majandus-sotsiaalsele keskkonnale.**

Planeeringu elluviimisega kaasneb ulatuslik mõju pinnasele. Planeeritava ala mullastiku struktuur on väga õhuke paepealne muld. Huumushorisoni paksus on 20-30 cm. Kavandatava tegevuse käigus eemaldatakse hoonete ja parklate alt pinnas, sh ka muld ja suunatakse taaskasutamiseks. **Summaarne mõju pinnasele on neutraalne.**

Kõvakattega parkimisalalt juhitakse sademevesi lokaalsesse puhastusseadmesse (liiva- ja õlipüüdur). Krundilt on lubatud juhtida sademeveekanaliseerimise sademevett 10 l/s. Kuna see kogus ei kata kogu vajadust, nähakse ette täiendavad lokaalsed meetmed nagu puhvermahuti, immutuskastid. **Kavandatav tegevus ei avalda mõju pinnaveele.** Summaarne mõju on neutraalne.

Planeeringuala peamiseks õhusaasteallikaks on suurenev autoliiklus. Soojusvarustuseks kasutatakse soojuspumpasid või gaasikutet. **Õhusaaste on mõõdukas.**

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- transpordimaa krunt POS 2 suurusega 1009 m² tasuta võõrandamine vallale.
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel. Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

8. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Seletuskirja on koostanud:
volitatud arhitekt Anne Vaisma