

HARKU VALD. HARKU ALEVIK. INSTITUUDI TEE 15 KINNISTU LÕUNAPOOLSE OSA JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2018



HARKU VALD. HARKU ALEVIK. INSTITUUDI TEE 15 KINNISTU LÕUNAPOOLSE OSA JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING.

ALGATATUD: 28. juuli 2016. a Harku Vallvolikogu otsusega nr 112

VASTUVÕETUD:

KEHTESTATUD:

KEHTESTAJA:

MÄLESTIS ALAL: Harku mõisa park (kultuurimälestis registreerimisnumber 2697)

ÜLEANTUD: 07.09.2018

KORRIGEERITUD: 04.10.2019

TÖÖ NUMBER: 2016_029

TELLIJA: **OÜ Baula Arendus**
address: Instituudi tee 15, Harku 76902

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS	5
1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	7
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA PLANEERINGUALA SUURUS.....	7
1.2 KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS.....	7
1.2.1 <i>Harku mõisapark ja sellest tulenevad muinsuskaitse eritingimused</i>	8
2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED	11
2.1 ARENDUSTEGEVUSE EESMÄRGID JA SOBIVUS ANTUD KOHTA	12
2.1.1 <i>Hooldekodu rajamise kaalutlused</i>	13
2.2 MAA-ALA JAGAMINE KRUNTIDEKS, HOONESTUSALA SEES HOONE ASIKOHA VALIKU PÕHIMÕTTED, LUBATUD HOONE TÜÜBID JA EHITUSÕIGUS	14
2.2.1 <i>Elamumaa kruntide suurused ja ehitusõigus (EP)</i>	15
2.2.2 <i>Hooldekodu krunt ja selle ehitusõigus (ÜP)</i>	16
2.2.3 <i>Arhitektuursed tingimused hoonete projekteerimiseks</i>	17
2.2.4 <i>Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned</i>	18
2.2.5 <i>Haljasalad ja neile väikeehitiste lubamine</i>	19
2.3 JUURDEPÄÄSUD, LIIKLUSKORRALDUS, PLATSID JA PARKIMINE	20
2.4 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS	24
2.4.1 <i>Veevarustus</i>	24
2.4.2 <i>Tuletõrjerveevarustus</i>	25
2.4.3 <i>Kanaliseatsioon</i>	26
2.4.4 <i>Sademevee ärajuhtimine</i>	27
2.4.5 <i>Elektrivarustus</i>	28
2.4.6 <i>Välisvalgustus</i>	29
2.4.7 <i>Sidevarustus</i>	30
2.4.8 <i>Soojavarustus</i>	30
2.5 TULEOHUTUSNÕUDED	31
2.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	31
2.7 RADOONIOHT JA SELLEGA ARVESTAMINE EDASISEL PROJEKTEERIMISEL	32
3 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANGU TULEMUSED JA TINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	34
3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	34
3.2 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA JA PÕHIMÕTTED	36
3.2.1 <i>Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja</i>	37
4 FOTOD	39

LISAD

- LISA 1. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED, TALLINN 06.2018 (KIVISILLA OÜ; TÖÖ NR 05-18)
- LISA 2. AS TALLINNA VESI TEHNILISED TINGIMUSED 23.04.2018 PR/1822038-1
- LISA 3. ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED 10.04.2018 NR 309737
- LISA 4. MAANTEEMETI POOLSSED LÄHETINGIMUSED 02.09.2015 NR 15-2/15-00028/647

LISA 5. LIIKLUSE LÄBILASKVUSE ARVUTUS – T-MODEL OÜ 2019

OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

ALGATAMISOTSUS

KSH MITTE ALGATAMISE OTSUS

MENETLUSDOKUMENDID – PLANEERIGU KOOSTAMISE AEGNEMENETLUSKÄIK

VASTUVÕTMISOTSUS

MENETLUSDOKUMENDID – PLANEERINGU VASTUVÕTMISE JÄRGNE MENETLUSKÄIK (LISATAKSE HILJEM)

KEHTESTAMISOTSUS (LISATAKSE HILJEM)

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

ASENDISKEEM

KONTAKTVÕÕNDI VISUAALNE ANALÜÜS

TUGIJOONIS M 1:1000

PLANEERMISJOONIS M 1:1000

TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:1000

ILLUSTRATSIOONPLAAN

SISSEJUHATUS

Planeeritav ala moodustub Harku vallas Harku alevikus asuvast Instituudi tee 15 kinnistu lõunaosast (katastritunnusega 19814:001:0272). Kinnistu tänane maa kasutamise sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa ja selle kogupindala on 31,83 ha. Põhiosa kinnistust moodustab muinsuskaitse alune Harku mõisa park.

Pargist lõunasse jääb kinnistu osa, mis on valdavalt lage ja olnud osaliselt kasutusel puukoolina. **Detailplaneering ongi koostatud sellele seni hoonestamata kinnistu lõunapoolsele osale, pindalaga ca 9,94 ha.**

Kogu planeeringuala jääb väljapoole Harku mõisa parki. Park ise detailplaneeringut ei vaja, kuna see on nii muinsus- kui looduskaitse all ja kuulub säilitamisele/taastamisele.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala jagamine kruntideks, moodustatakse 25 ühepereelamu ja ühe hooldekandenasutuse krundid. Detailplaneering näeb ette ka säilitatavad looduslikud haljasalad kaitsehaljastusele, üldkasutatavad haljastud ja teemaad. Detailplaneeringuga määratakse planeeringualal kruntide ehitusõigus ja edasise projekteerimise nõuded; planeeringus kajastatakse uute teede ja tehnosüsteemide põhimõttelisi asukohti, kitsendusi, servituutide vajadust jms.

Planeeringu koostamisel on kasutatud järgmiseid töid/planeeringuid:

- *Harju maakonnaplaneering 2030+*, kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 ja selle Lisa 4 *Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, kehtestatud Harju maavanema 11.03.2003. a korraldusega nr 356-k;
- *Harku valla üldplaneering* (koostajad: OÜ Hendrikson & Ko ja Harku Vallavalitsus, edaspidi ÜP), kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013. a otsusega nr 138;
- *Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering* (koostajad: Harku Vallavalitsus, OÜ Head ja OÜ Sfäär Planeeringud; kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51);
- *Harku valla rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride uuring*, Kaupo Kohv 2007;
- *Harku valla arengukava 2011-2037*, vastu võetud Harku Vallavolikogu 27.10.2011. a määrusega nr 17;
- *Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027* (Infragate Eesti AS töö nr 216-15; vastu võetud 28.07.2016 Harku Vallavolikogu määrusega nr 20).

Aluskaardiks on kasutatud tellija edastatud topo-geodeetilist alusplaani, mis on mõõdistatud OÜ Aakermaa poolt, töö nr 2683.

Detailplaneeringu lahendus valmis OÜ Head, Harku Vallavalitsuse ja OÜ Baula Arendus vahelises koostöös.

OÜ Head poolt tegelesid detailplaneeringu koostamisega planeerimis-ekspert Kaur Lass (arhitekt, MA) ja arhitekt Eha Jakobi (Arhitektuuribüroo AKOS OÜ).

Detailplaneeringu eriosad valmisid koostöös:

- Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja tuletõrjerveevarustus: Entec Eesti OÜ (vastutav spetsialist insener Ülar Jõesaar);
- Elektri-, side- ja välisvalgustuslahendused: Juhani Elektritööde OÜ (vastutav spetsialist insener Juhan Oja);
- Teede ja liikluslahendused: T-Model OÜ (vastutav spetsialist insener Veiko Veerpalu).

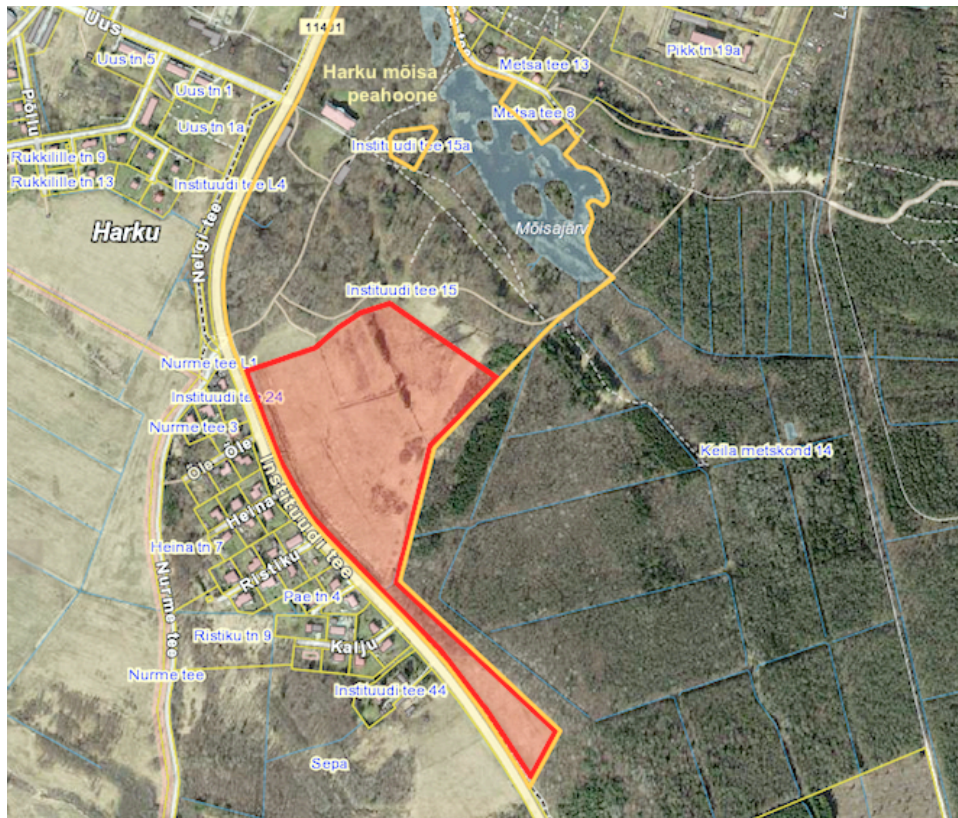
Täname Harku Vallavalitsust, Muinsuskaitseametit, Kivisilla OÜ, tehnovõrkude haldajaid ja alltöövõtjaid meeldiva koostöö eest.

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeritava ala asukoht ja planeeringuala suurus

Planeeritav ala asub Harku vallas Harku alevikus, Instituudi tee vahetus naabruses ja sinna on Instituudi teelt tagatud juurdepääs. **Planeeringusse on haaratud osa Instituudi tee 15 kinnistust (katastriüksuse tunnus 19814:001:0272) pindalaga 9,94 ha.**

Planeeritav ala on varem olnud kasutusel heinamaa ja puukoolina. Endise puukooli alal on kaskede istandus, muus osas on planeeringuala valdavalt lage, üksikute puude ja hekkidega. Alal ei ole olemasolevaid hooneid. Ümber puukooli territooriumi on rajatud aed ja Instituudi tee pool (kergliiklustee ääres) paikneb madal hekk ja puuderivi (vt *fotod*).



Skeem 1. Planeeritava ala (tähistatud punasega joone ja punase läbipaistva värviga) asukoht Harku alevikus Harku mõisa peahoonest ja Harku mõisa pargist lõuna suunas (väljavõte Maa-Ameti ortofotost koos katastri piiridega, 2018 aasta seisuga).

1.2 Kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritav ala piirneb läänest Instituudi teega ja teisepool seda oleva üksikelamu alaga. Seal asuvad valdavalt kahekorruselised elamud, mis jäävad Nurmee tee ja Instituudi tee vahelisele alale. Lõuna ja ida poole jäävad metsased alad. Põhja poole jääb planeeringualaga samal kinnistul olev Harku mõisa park koos mõisa hoonetega. Harku mõisapark on loodus- ja muinsuskaitse alune objekt. Muinsuskaitse alused objektid on

ka mitmed Harku mõisa hooned, mis jäävad planeeritavast alast kaugemale ja milleni viib juurde eraldi juurdepääsutee. Mõisa peahoone on planeeringualast ca 10 minutilise jalutuskäigu kaugusel.

Harku mõisa park on olnud kasutuses avalikkuse poolt ja seda on kasutanud talvel muu hulgas ka suusatajad. Pargis ja suusaradadel vaba-aja veetmise soosimiseks rajati vahetult planeeringuala sissesõidu juurde 2017. aastal Harku valla poolt uus avalikult kasutatav sõiduautode parkla. Samal ajal parklaga valmis ka Instituudi tee äärne jalg- ja jalgratta tee.

Planeeritavast ala lähedusse jääb Harku aleviku keskus koos poe, lasteaia, raamatukogu jms infrastruktuuriga.

Planeeringuala on Tallinna linna lähenduses (Rocca al Mare Kaubanduskeskusest planeeringualani sõiduks kulub ca 15 minutit).

Ala arendamise muudab perspektiivikaks asjaolu, et Tallinn-Paldiski maanteele viiv Instituudi tee (riigitee nr 11401) suunatakse transiitliikluse lihtsustamiseks ümber Harku aleviku (vt punane tee joon *skeemil 2*, vt järgmine lk). **Sellega muutub Instituudi tee juba lähitulevikus transiitliiklusteest aleviku siseseks juurdepääsuteeks ehk olemuslikult enam linna tänava laadseks kui maanteeks.**

1.2.1 Harku mõisapark ja sellest tulenevad muinsuskaitse eritingimused

Harku mõisapark on looduskaitse all (reg. kood: KLO1200583) ja muinsuskaitse all (reg. nr: 2697, tunnistatud kultuurimälestiseks Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrusega nr.10). Parki ümbritseb muinsuskaitse aluse objekti kaitsevöönd. Kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale aga sinna ei kavandata uusi hooneid. Tulenevalt kaitsevööndi olemasolust planeeringu alal küsis Harku Vallavalitsus enne detailplaneeringu algatamist Muinsuskaitseameti seisukohta. Muinsuskaitseamet oli nõus planeeringuala piires detailplaneeringu algatamisega.

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 8 tuleb detailplaneeringule koostada muinsuskaitse eritingimused, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Arvestades seda, et detailplaneeringuala ulatub kaitsevööndi alale väga väikeses ulatuses, lubas **Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjon 25.08.2015 koostada muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu seletuskirja koosseisus eraldi peatükina.** Muinsuskaitse eritingimused on koostatud Kivisilla OÜ (töö nr 05-18, koostaja Ülle Grišakov) poolt kogu Instituudi tee 15 kinnistule ja need on lisatud planeeringule (vt *Lisa 1*).

Olulisemate aspektide väljavõtte muinsuskaitse eritingimustes olnud Harku mõisapargi käsitlusest ja piirkonna arengutingimustest:

- Arhitektuuriliselt on park kujundatud täielikult looduslikus stiilis ja põhiosas pärineb 19. sajandist. Looduslikus stiilis parki iseloomustab legendike ja puudegruppide vaba asetus. Puuduvad korrapärased hekid, sümmeetrilised puudegrupid, alleed jt. regulaarse pargi elemendid. Harku pargile on iseloomulik peahoone vaba asetus, legendike ja puudegruppide rohkus. Pargipuud ja põõsad on koondatud pargimassiividesse või suurematesse gruppidesse.
- Harku mõisasüdame piirkond oma pika ajalooga ning mõisa hoonetekompleks on perspektiivikas turismiattraksioon ning puhkekoht.

- Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused loovad eeldused kohaliku elanikkonna suurenemiseks ning seeläbi ka mõisakompleksi ja selle kontaktvööndisse jäävate alade edasiseks arenguks. Kuna ajalugu ja loodus on Harku mõisasüdame piirkonna olulised tõmbenumbrid, siis peavad detailplaneeringuga kavandatavad tegevused tagama ajaloolise mõisapargi miljöö säilimise.
- Instituudi tee 15 kinnistu puhul on tegemist endiste mõisa karja- ja heinamaadega, kus olid iseloomulikud pikad kaugvaated mõisapargile ning üldine avarus. Kinnistule planeeritavate 2-korruseliste eramukruntide lahenduses tuleb kindlaks määrata ühtne terviklik piirdelahendus, kas keevisvõrktaerad, puittaerad või madalate hekkide istutused.
- Kruntidele planeeritavate hoonete arhitektuurinõuded peavad looma tingimused ühtse üldilmega elamute ehitamiseks (sh katuse kalded, akende suurused, materjalid).
- Elamute lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osa kuni 2 korrust ja abihoonetele 1 korrus. Elamud on lubatud rajada maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad v.a. Antennid).
- Hoolekande ja majutusasutuse krundil olevaid põhihooneid või nende mahte võib omavahel sidustada ja liigendada. Põhihoone korruselisuse võib olla kuni 2 korrust ja need võivad olla kõrgusega kuni 10 m olemasolevast maapinnast.
- Abihoone peab mahtuma Planeerimisjoonisel määratud hoonestusala sisse. Kõik abihooned võivad olla ühe korruselised ja kõrgusega kuni 7 m olemasolevast maapinnast.
- Trasside planeerimisel kaitstavate objektide kaitsevööndis kasutada maa-kaableid.
- Sõidutee äärde ja pargilaadsele alale kõrgekasvulised puud lahendada vabakujuliselt, põõsad ja püsikuid võivad paikneda korrapäraselt.
- Olemasolevatele puudele lähemal kui 3 m kaevetöid teostada käsitsi, puudele ja põõsastele säilitada piisavad kasvutingimused vastavalt EVS 843:2003 nõuetele.
- Teedevõrgustiku planeerimisel tuleb lähtuda säilinud ajaloolistest plaanidest ja fotodest ning arvestada tänapäevaste väljakujunenud liikumissuundadega. Kõik muudatused pargi teedevõrgustikus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- Harku mõisapargi lõunapoolsel küljel asuvat teed kasutatakse ühendusteena Harku-Nõmme terviserajaga. Oluline on säilitada inimeste ligipääs terviseradadele ja takistada mootorsõidukite sissesõitu parki.

1.2.1.1 Muinsuskaitse eritingimused

Üldnõuded:

8.1 Ehitismälestised tuleb säilitada, parandada nende seisundit ja heakorda ning tagada nende hooldus.

8.2 Detailplaneeringuga ning projektidega tuleb tagada ajalooliste kaitsealuste hoonete, pargistruktuuride ning objektide (sh põlispuud, alleed, teed) säilimine ning kaitse.

8.3 Kui mälestise kaitsevööndis või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile.

8.4 Kõik projekteerimis-, ehitus- ja kaevetööd, mis teostatakse mälestisel ja mälestise kaitsevööndis peavad olema kooskõlas Muinsuskaitseametiga ja kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga.

8.5 Detailplaneering kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

8.6 Käesolevad (vt *lisa 1*) muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat Muinsuskaitseametiga kooskõlastamise päevast arvates.

Nõuded vaatesuundadele kaitsevööndis:

8.7 Tagada ajalooliselt oluliste vaadete säilimine.

8.9 Vältida alal valgusreostust. Tänavate ja elurajooni valgustus ei tohi tekitada olukorda, kus öhtusel ajal on vaadeldav ainult pargipuude ja mõisahoonete siluett.

Nõuded kaitsevööndis paiknevatele hoonetele, rajatistele ja haljastusele:

8.10 Arhitektuurinõuetega tagada hoonete mahtudele ja välisviimistlusele elamukompleksi ühtsus ning sobivus mõisapargi kontaktvööndis paiknemisega.

8.11 Instituudi tee 15 detailplaneeringuga on soovitatav eramutel katusetüübina eelistada klassikalist viilkatust kahepoolse viiluga. Välisviimistlusmaterjalidena soovitatavalt kasutada hoonetel puitu, krohvi või kivimaterjale. Eelistatud on pastelsed naturaalsed värvitoonid. Mitte kasutada plast- või metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehis- materjalile iseloomulike) värve.

8.12 Piiranguvööndisse planeeritud sõidutee äärde ja pargilaadsele alale kõrgekasvulised puude paigutus lahendada vabakujuliselt, põõsad ja püsikud võivad paikneda korrapäraselt.

Planeeritava ala valgustamise nõuded piiranguvööndis ja mõisapargis:

8.13 Valgustamiseks kasutada 3...4 m kõrguseid ajaloolist miljööd mittehäirivaid tagasihoidlikke ja lihtsaid pargivalgusteid.

8.14 Projekteeritavad valgustid ei tohi häirida vaateid.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on eeltoodud aspekte ja muinsuskaitse eritingimusi arvestatud (vt ka lisa 1, kus toodud eritingimused on siia peatükki üle kantud).

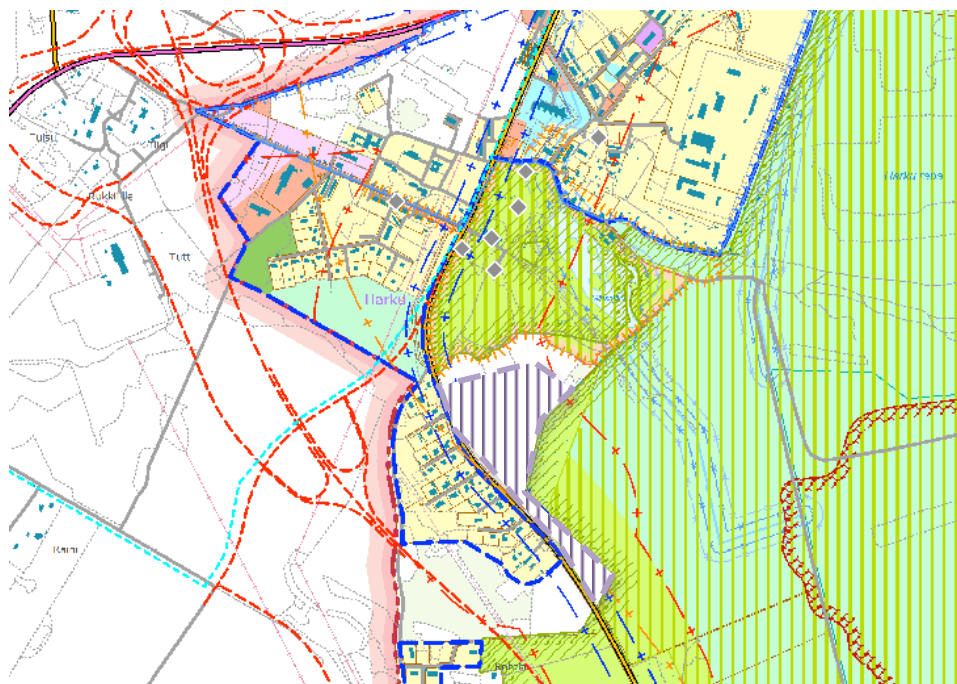
2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Detailplaneeringu ala moodustub 9,94 ha suuruse osa Harku alevikus asuvast Instituudi tee 15 kinnistust (katastritunnus 19814:001:0272; sihtotstarve 100% sotsiaalmaa) mille kogupindala on 31,83 ha. Põhiosa Instituudi tee 15 kinnistust moodustab säilitamisele kuuluv Harku mõisa park koos mõisa hoonetega, mida ei ole planeeringu- alasse haaratud.

Planeeringuala naabruses asuvad Harku mõisa hooned on kavas rekonstrueerida hotelliks, restoraniks vms vastavalt väljatöötamisel olevale äriplaanile ja saavutatavatele kokkulepetele Muinsuskaitseametiga (see töö viiakse läbi eraldi muinsuskaitse eritingimuste ja projekteerimis- tingimuste alusel).

Kehtivas *Harju maakonnaplaneeringus 2030+*, mis on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 on ala valge ala (puuduvad piirangud), kuid selle naabruses olev mõisapark on rohevõrgustiku osa.

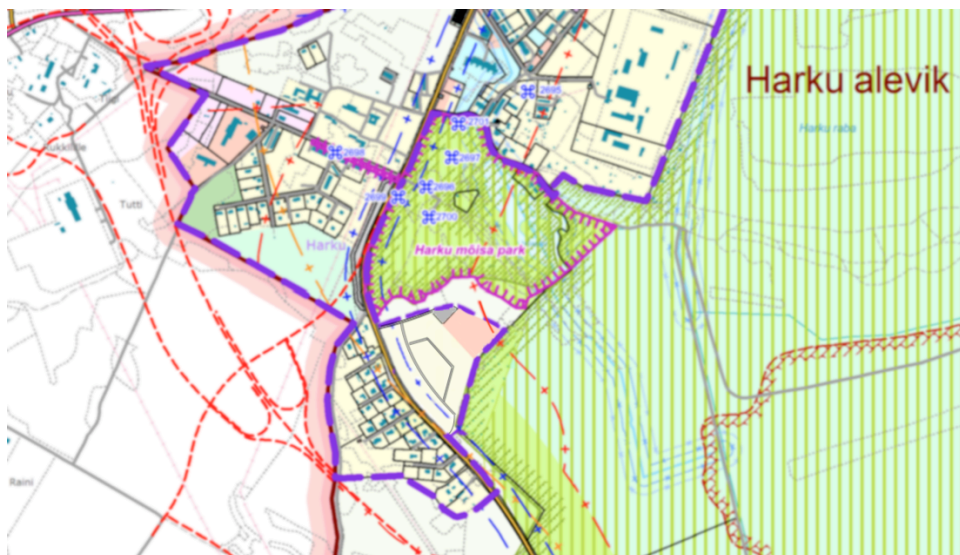
Kehtivas *Harku valla üldplaneeringus*, mis on kehtestatud 17.10.2013. a Harku Vallavolikogu otsusega nr 138 on planeeringuala tähistatud valge alana (nn leebe režiimiga looduslik haljasala) ja see asub vahetult tihe- asustusala servas Harku aleviku territooriumil (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte Harku valla üldplaneeringust. Planeeritav ala on tähistatud lilla katkend joonega ja seest viirutatud. Uued teed on kajastatud punase punktiirjoonega.

Detailplaneering muudab *Harku valla kehtivat üldplaneeringut ja teemaplaneeringut Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering*. Lahenduse elluviimise tulemusel muutub senine 100% eraomandis oleva sotsiaalmaa osaliselt avalikult

kasutatavaks alaks ja sidustub aleviku senise hoonestusega loogiliselt. Lahenduse elluviimisel korrigeeritakse ka üldplaneeringus olevat tiheasutusala ja detailplaneeringu kohustusega ala piiri hoonestatavate kruntide võrra (vt skeem 2). Kogu kavandatud tiheasutusala piiri laiendamine toimub Harku aleviku administratiivpiiride siseselt ja aleviku piirid ei muutu. Muudatus ei eelda kehtivate üldplaneeringute tekstide muutmist.



Skeem 3. Harku valla üldplaneeringu muudatus (skeem üldplaneeringu muudatusest üldplaneeringu teemaplaneeringu kaardile tagasi üldistatud kujul).

Planeeringu elluviimisega luuakse Harku pargile senisest parem juurdepääs ja pargi lähenduses lisandub veel 9 avalikku parkimiskohta ning mitmeid eraomandis olevaid parkimiskohti (kokkuleppel omanikuga saab neid ka ajutiselt kasutada avalikuks parkimiseks).

2.1 Arendustegevuse eesmärgid ja sobivus antud kohta

Detailplaneeringuga kavandatava arendustegevusel on kaks peamist eesmärki:

1. Mõisa naabruses oleva endise puukooliala kasutuselevõtt valdavalt vastavalt selle senisele sotsiaalmaa sihtotstarbele. Planeeringuga kavandatakse sinna kommerssalustel toimivat **hooldekodu** koos selle juurde kuuluva majutuse, toitlustuse, tervisepordivõimaluste jms.
2. Aleviku struktuuriga haakuva üksikelamupiirkonna kavandamine endisele põllualale. Detailplaneering näeb ette **25 üksikelamu krundi** moodustamise vastavalt *Harku valla üldplaneeringus* lubatud kruntide miinimumsuurusele (kõik krundid on 1 500 m² või suuremad nii nagu on üldplaneeringus lubatud Harku aleviku territooriumil).

Ala arendamist toetab olemasoleva asustuse tihendamise põhimõte. Harku vallas on vaid kaks alevikku. Harku alevik on kohaks, mida üldplaneeringus on nähtud ette arendada kui tiheasustusega keskust – detailplaneering võimaldab seda eesmärki ja põhimõtet ellu viia. Seega vaatamata sellele, et detailplaneering muudab osaliselt maa-

kasutuse juhtotstarvet, näeb see ette üldplaneeringu eesmärkide põhimõttelist ellu viimist.

Kogu planeeringuala hoonestus on kavandatud nii, et kõik hoonestatavad krundid jäävad terviklikult välja Harku mõisaparki ümbritsevast muinsuskaitse aluse objekti kaitsevööndist (vt ptk 1.2.1). Kaitsevööndis olev haljastu Pos 30 säilitatakse koos teega Pos 27 pargi omaniku omandis, et tagada elamuala ja pargi vahel sobilik miljöö ning esinduslik sissesõit eramandis olevale hooldekodule Pos 26.

Elamuala ja sotsiaalobjekti koostoime Harku mõisaga ja mõisapargiga võimaldab edasi arendada Harku aleviku multifunktsionaalsust ja tagab elanike lisandumisel parema naabrivalve avalikult kasutatavas piirkonnas. Omanikule on elamuarendus oluline ka finantskaalutlustel, sest see võimaldab teenida lisavahendeid Harku mõisa pargi ja mõisahoone korrastamiseks, mis on väga kapitalimahukad ja aeganõudvad tegevused.

Tagamaks uute elanike jaoks meeldivat keskkonda on planeeringualale kavandatud üldplaneeringu kohaselt nõutavad 4 haljasala (neist munitsipaalomandisse tulevad mänguväljak Pos 31 ja ala Instituudi tee ja elamuala vahel Pos 32 ja Pos 29). Haljastuid ei piirata ja neil on lubatud kõigil jalgsi liikuda.

2.1.1 Hooldekodu rajamise kaalutlused

Kuna Eesti rahvastik on vananev ja Tallinnas ning selle lähipiirkonnas on vähe kaasaegseid hooldekodusid on asukoht selliseks arenduseks ideaalne – koht on linna lähedal, rekreatsioonivõimalusi pakkuv ja vaikne. Hooldekodu asukoht alevikus ja Tallinna naabruses võimaldab tagada arendustegevuse elluviimise reaalsuse. Vananeva rahvastiku kontekstis on Eesti seni vaadanud mööda eraomandis olevate ja hea kvaliteediga teenust pakkuvate hooldekodude tähtsusest. Neid saab rajada kohta, kus on olemas liikumise võimalused (park), elementaarne ühistransport (bussiühendused linnaga), lähikauplus (asub Harku alevikus) kui ka looduslikult kena keskkond (naabruses asuv ja samale omanikule kuuluv mõisa park). Kindlasti peaks hooldekodu olema osa asustusest, mitte eraldi institutsioon, kus vanurid jäävad ühiskonnast eemale.

Vanurite hooldekodu saab asuma elamuala ja pargi naabruses, kohas mille kõrvale muid arendusi vastavalt üldplaneeringule enam ei tule. Hooldekodu tegevus korraldatakse erainitsiatiivil. Vallale ei kaasne sellega kohustusi (kuid vald võib osta hooldekodult soovi korral teenuseid).

Tallinna naabus tagab hooldekodule piisava kliendibaasi, kuid loomulikult on hooldekodusse ennekõike oodatud Harku valla vanurid. Hooldekodu on kavandatud toimima erakapitalil ja on elanikele tasuline. Samas on selle põhieesmärk pakkuda siiski sotsiaalset hooldust ja tuge neile, kes enam üksi kõigega hakkama ei saa või soovivad sotsiaalseid tugiteenuseid (hooldusõde, meditsiiniline kontroll, ühine toitlustus, suhtluskeskkond teiste omaealistega jne).

Hoolekandeaustuseni rajatav tee ja selle äärne haljastu Pos 30 on kavandatud eramaale, et vältida seal liigset liikust ja tagada hooldekodu

juures rahulik miljöo ning selle juurde kulgeva tee hea heakord. Pos 26 ees olev parkla asukohaga Pos 27 on kavandatud teenindama hoolekandetasutuse maale kavandatud hoonete külalisi ja on seetõttu kavandatud eraomandis. Avalike sündmuste korral pargis on võimalik kokkuleppel omanikega tagada ka parkla ajutine multifunktsionaalne kasutamine (ajutine avalik kasutamine kokkulepitavate sündmuste ajal).

2.2 Maa-ala jagamine krundideks, hoonestusala sees hoone asikoha valiku põhimõtted, lubatud hoone tüübid ja ehitusõigus

Detailplaneeringu näeb ette jagada planeeritava maa-ala suurusega 99 367,8 m²:

1. **25-ks üksikelamu krundiks** (Tähis "EP" - kataster: elamumaa), kogupindalaga ca 41 443 m² (ca 41,7% planeeringualast);
2. **Üheks hooldekandetasutustele krundiks** (Tähis "ÜP" - kataster: 75% sotsiaalmaa ja 25% ärimaa), mis on suurusega ca 13 732 m² (ca 13,8% planeeringualast);
3. **Kaheks säilitatavaks looduslikuks haljasala maaüksuseks** (Tähis "HL" – kataster: üldkasutatav maa) üks tee äärsele kaitsehaljastusele ja teine hobusekopluga haakuva haljastuna (see on arendatavast elamualast eraldi olev ala kinnistu ala põhjaosas), mis moodustavad kokku ca 23 730 m² (ca 24% planeeringualast). Harku vallale antakse üle maaüksus Pos 32 ehk üldmaa elamuala ja Instituudi tee vahel pindalaga 5277,8 m²;
4. **Kolmeks üldkasutatavaks pargilaadseteks haljastuks** (Tähis "HP" – kataster: üldkasutatav maa), mis on kokku pindalaga ca 5 693 m² (ca 5,8% planeeringualast). Harku vallale antakse sellest üle maaüksused Pos 29 pindalaga 915,4 m² ja Pos 31 pindalaga 2173,6 m²;
5. **Kaheks liiklusmaa krundiks** elamuala juurdepääsuteedele ja hoolekandetasutuseeni viivale teele ja parklatele (Tähis "LT" – kataster: transpordimaa), mis on kokku pindalaga ca 14 741 m² (kokku ca 14,8% planeeringualast). Harku vallale antakse üle maaüksus Pos 28 pindalaga 10 729,6 m². Pos 27 olev tee on juurdepääs ainult krundile Pos 26 ja see jääb erateeks.
6. **Üheks tehnoarajatiste ja kanalisatsiooniehitiste krundiks** Pos 34 pindalaga 23,7 m² (0,0% planeeringualast), rajatavale kanalisatsiooni pumplale, mis antakse üle Harku vallale.

Munitsipaalomandisse antakse peale planeeringu kehtestamist kokku neli maaüksust, mis moodustavad ca 19,2% planeeritavast alast.

Kõikide haljastute kogu osakaal planeeringualast on 29,7%. Haljastud Pos 30 (vt põhjendus ptk 2.1.1) ja Pos 33 (nn arendusalast eraldiolev suurem looduslik haljasala) jäävad eraomandisse.

Elamumaa ja sotsiaal/ärimaa krunt ehk kogu müüdav maa (nn kinnisvaraarendus) moodustavad 56,5% planeeringualast.

Planeeringu lahedus ja iga krundi ehitusõigus on antud Planeerimisjoonisel toodud ehitusõiguse jt näitajate kastides ning tabelis. Samuti

on seal näidatud arvestamisele kuuluvad kaitsetsoonid, juurdepääsud kruntidele jms. Planeeringu elluviimise põhimõtted on antud ptk 3.2.

2.2.1 Elamumaa kruntide suurused ja ehitusõigus (EP)

Planeeringualale on kokku ette nähtud uut **25 üksikelamumaa krunti** (EP) ühepereelamute rajamiseks (Pos 1 kuni Pos 25). See tähendab ca 55-75 elaniku lisandumist Harku valda (alampiir on võetud vastavalt Eestis keskmisele leibkonna suurusele 2,2 inimest ja ülempiir 3 inimest leibkonnas arvestab, et alale asuvad elama noored pered).

Kõikide elamukruntide sihtotstarbeks on **100% elamumaa** (EP, üksikelamumaa).

Kruntide suurused on kavandatud 1 500,8 m² kuni 2 547,4 m². Lubatud ehitisealune pind on antud järgmiselt:

- 1500 kuni 1700 m² kruntidel **kuni 300 m²**;
- 1700 kuni 2000 m² kruntidel **kuni 350 m²**;
- Pos 22 asuval 2 547,4 m² krundil **kuni 370 m²**;

Kõikide elamukruntide lubatud on ehitada **üks põhihoone** ja **kuni 2 abihoonet**. Lubatud maksimaalne **korruselisus on põhihoonete osa kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus**.

Elamud ehk põhihooned on lubatud rajada maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad v.a antennid).

Abihooned võivad olla kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad, v.a antennid).

Elamutele on soovi korral lubatud ühe maa-aluse keldrikorruse rajamine, sellisel juhul tuleb keldrikorruse kavandamine ja drenaažilahendus selle ümber näidata hoone projekti koosseisus.

Katuseüübiks tuleb elamutel eelistada kahepoolse kaldega viilkatuseid, osal hoonest ja abihoonetel on lubatud ka ühepoolse kaldega viilkatus. Lubatud on katusekalded 25° kuni 45°. Soovitav on katuseharja suund kavandada põhja-lõuna või ida-lääne suunalisena või siis risti teega või tee suunalisena. Abihoonete katusekalle võiks haakuda elamuga, kuid lubatud on ka kuni 10° kaldega lamekatused ja varieeruva kujuga mätaskatused. Kõigi elamute ja abihoonete katustele võib paigaldada päikesepaneele ja -kollektoreid (sooja vee tootmiseks).

Planeerimisjoonisel on kõik hoonestusalad määratud nii, et need oleks suuremad kui on lubatud maksimaalne ehitisealune pind. Selline lahendus jätab arhitektile ja omanikule vabaduse valida hoonete paigutamiseks krundi eripära ja olemasolevat haljastust parimini arvestavad kohad. Suurem hoonestusala võimaldab ühtlasi tagada ka abihooone asukoha valikuks piisavad võimalused.

Hoonestuse rajamisel hoonestusala sisse võib juhendada vabaplaneeringu põhimõttest.

Planeeringuala elamukruntidele võib rajada kahte liiki hooned:

Ühepereelamu (siia alla käivad ka mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individuaalelamu* või *üksikelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Planeeringualale kavandatud uusi ühepere-elamuid ei või ehitada omavahel üle krundi piiride kokku ja need peavad mahtuma koos terrasside jms hoone juurde kuuluvate osadega *Planeerimisjoonisel* määratud hoonestusala sisse.

Abihoone (ehk *kõrvalhoone*) on ühepereelamu juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvuhoone, nende kombinatsioon vms). Abihoone peab ühepereelamumaal mahtuma *Planeerimisjoonisel* määratud hoonestusala sisse.

Abihoonete hulka kuuluvad ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised (v.a vundamendita kasvuhooned, grillnurgad ja krundi piiril paiknevad müürid), mis peavad enamasti jääma planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse (erandid on toodud ptk 2.2.4).

Iga elamukrundi sihtotstarve, hoonestusala, ehitusõigus jm on kajastatud *Planeerimisjoonisel*.

2.2.2 Hooldekodu krunt ja selle ehitusõigus (ÜP)

Planeeringuala kirdenurka (Pos 26) on kavandatud **hoolekande- ja majutusasutuse maa (ÜP)** – eesmärk on rajada sinna kas vanuritekodu või hooldekodu vms koos majutuse, toitlustuse ja vajalike teenindusruumidega (ÄP). Vastavad funktsioonid võivad olla lahendatud kas ühises hoones või **kuni viie eraldiseisva põhihoone mahus**.

Lisaks põhihoonetele võib rajada **kuni 3 abihoonet**.

Hoolekandeaasutuse krundi pindalaks on kavandatud ca 13 732 m².

Krundile lubatud maksimaalne ehitisealune pind on 6 500 m².

Katusetüübiks võib kõigil hoonetel olla kas parapetiga lamekatus, ühepoolse kaldega katus või viilkatus. Kald- ja viilkatuse puhul on lubatud on katusekalded 25° kuni 45°. Tagamaks hoone liigendatust võib erinevaid katusekaldeid kombineerida või lubada erinevaid katusekaldeid sujuvalt üksteiseks üle minna. Hoone erinevad mahud ja nende ühenduskoridorid võivad olla erinevate katusekaldega. Mätaskatuse kasutamisel võib kasutada ka madalamat ja varieeruvat katusekalde.

Hoone katusel on lubatud kasutada päikesepaneele.

Krundile võib rajada kahte liiki hooneid:

Põhihoone kus toimub majutus, hoolekandeteenuste osutamine, toitlustus ja ühistegevused (sh saalid). Põhihooneid või nende mahte võib omavahel sidustada ja liigendada. **Põhihoone korruselisuse võib olla kuni kaks korrust ja see võib olla kõrgusega kuni 10 m olemasolevast maapinnast.**

Abihoone (ehk *kõrvalhoone*) on sotsiaalmaa teenindamiseks ja hooldamiseks ette nähtud majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks tööriistakuur, töökoda, garaaž, saun, suveköök koos terrassidega, vundamendiga kasvuhoone, nende kombinatsioon vms). Abihoone peab

mahtuma *Planeerimisjoonisel* määratud hoonestusala sisse. **Kõik abihooned võivad olla ühe korruselised ja kõrgusega kuni 7 m olemasolevast maapinnast.**

Abihoonete hulka kuuluvad ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised (v.a vundamendita kasvuhooned ja krundi piiril paiknevad müürid), peavad enamasti jääma planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse (erandid on toodud ptk 2.2.4).

Krundile on lubatud rajada erinevaid maastikuarhitektuurilisi pinnavorme ja tiik. Tiigi asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

Krundi sihtotstarve, hoonestusala, ehitusõigus jm on kajastatud *planeerimisjoonisel*.

2.2.3 Arhitektuursed tingimused hoonete projekteerimiseks

Ehitatavad elamud ja abihooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel. Hooldekodu ja selle juurde kuuluvate hoonete arhitektuurne keel võib elamualaga haakuda või olla sellest erinev.

Enne elamute projekteerimist võib koostada elamualale tervikliku arhitektuurse kontseptsiooni, milles on lubatud täpsustada projekteeritavate hoonete stiili ja katusekaldeid ning materjalide valikuid, et tagada piirkonnas Muinsuskaitse eritingimustega nõutud ühtne arhitektuurne ilme. Arhitektuurne kontseptsioon kooskõlastatakse Harku Vallavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnaga ja võetakse selle olemasolul koos detailplaneeringuga hoonete projekteerimise lähtedokumendiks. Arhitektuurse kontseptsiooni puudumisel tuleb lähtuda detailplaneeringust ja muinsuskaitse eritingimustest ning erandeid ei lubata.

Hoonete viimistlusmaterjalide valikul on soovitatav kasutada kivi, betooni/krohvi, plekki, puitu (laudis) ja klaaspindu. Lubatud on kasutada ka muid materjale, mis on sobivad miljösse ja vastavad kaasaegsetele keskkonnanõuetele. Kõigi hoonete välisviimistlusel tuleb kasutada omavahel harmoneeruvaid värve, mis on looduslike materjalidega sarnastes või pastelsetes toonides värvid.

Planeeringualal on kõigi hoonete välisviimistluseks keelatud kasutada plastikut ja metallist välisvoodreid (nt puidu imitatsiooniga plastvooder vms) ja profiilplekki. Plasti võib kasutada kasvuhoone ja abihoone seinas ja vaid siis kui see on valgust läbi laskev (nn pleksiklaas või polükarbonaadist siledapinnaline kihtplastik).

Arvestades naabruse ja mõisa hoonestuslaadi on alal keelatud ümarpalkidest (nii tahatud kui freespalgid) välisviimistlusega elamud ja abihooned. Lubatud on kandiliste prusside kasutamine abihoonetel ja elamutel, kuid nn kandilistest palkidest elamu peab olema palkmajale omaste väliste tappideta (traditsionaalsele rehielamu nurgale sarnanevad tapid) ehk puhasnurgaga.

Katusekattmaterjalina on lubatud kasutada katusekivi ja valtsplekk või valtspleki taolist tööstuslikku katusekatet (nn klassik profiil paanidest

katus). Madala kaldega hoone osade, abihoonete ja varikatuste puhul on lubatud ka kasutada haljastatud katuseid.

Kõik planeeringualale kavandatavad väikevormid tuleb lahendada konkreetse krundi arhitektuurse kujundusega harmoneeruvalt.

2.2.4 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned

Piirete rajamisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Piiretena on lubatud madalad hekid ja muud haljastuslikel elementidel põhinevad lahendused.
- Heki kasutamisel on lubatud krundi seesmises küljes heki poolt varjatud keevisvõrked, mille maksimaalseks kõrguseks võib olla kuni 1,5 m. Hekk ja aed peavad asuma elamukrundi piires. Kõrgemate piirete ehitamine on vastavalt Muinsuskaitse eritingimustele piirkonnas keelatud.
- Juhul kui enne elamute projekteerimist koostatakse elamualale terviklik arhitektuurne kontspetsioon, et tagada piirkonnas Muinsuskaitse eritingimustega nõutud ühtne aedade lahendus, siis võib lahendust muuta aga selle eelduseks on see, et arhitektuurne kontspetsioon kooskõlastatakse Harku Vallavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnaga.
- Keelatud on hekkides kasutada peenikesi raudvardaid ja ülevalt teravate otstega vaiasid, et välistada metsloomade hukkumist hekist üle hüppamise katsel (nende liikumine on küll vähe tõenäoline, kuid harva alale või parki ära eksivad metsloomad võivad inimesi nähes põgeneda ootamatus suunas).
- Piiretes, mis ei külgne teega (kruntide omavahelised piirded), võib kasutada grillnurga rajamise soovi korral kuni 2,0 m kõrguseid müüre (paemüür, maakividest müür, krohvitud tehiskividest müür). Müüri osa maksimaalne pikkus võib olla igas krundi küljes kuni 4 m. Müüri rajamise soovi korral peab olema enne selle ehitamist võetud vastavalt piirinaabrilt kirjalik nõusolek müüri lubamise kohta ühisele piirile. Müüri rajamisel on vajalik naabrite vaheline koostöö, et tagada müüri ehitamine viisil, mis sobib mõlemale piirinaabrile (ehitamine võib eeldada viibimist teise isiku krundil). Grillnurga müüri võib ühendada välikaminatega või ahjudega. Grillnurga müürist krundi suunas võib olla varikatuse, mille projektsioon maapinnal peab jääma alla 20 m². Müüride ja varikatuste asukohad ja kujunduspõhimõtted tuleb näidata ehitusprojekti koosseisus antaval asendiplaanil ja joonistel või koostada selleks eraldi projekt

Katusega kaetud grillimisalad või istumisalad võib rajada elamu või abihoone külge, elamukruntide omavahelisele piirile või eraldiseisva hoonena. Katusega grillimisalad peavad asuma krundil oleva hoonestusala sees juhul kui nende katusepind ületab 20 m² või nende juurde kuulub kinniste ruumidega abihoone (sh klaaspindadega suletav suveköök).

Vundamendita kasvuhooned ja kasvulavad võivad paikneda väljapool kõrghaljastuse säilitamise kohustusega ala. Kruntidele on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,8 m olemasolevast maapinnast ja kuni 2,8 m kõrguseid ja kuni 20 m² pindalaga ilma vundamendita kerg-kasvuhooneid (selline kasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud kahele abihoonele). **Vundamendiga ja üle 20 m² kasvuhoone**

loetakse lubatud kahe abihoone hulka kuuluvaks ja see peab asuma hoonestusala sees.

2.2.5 Haljasalad ja neile väikeehitiste lubamine

Haljasaladeks on kavandatud:

1. **Säilitatav looduslikud haljasalad (HL)** kaitsehaljastusele elamuala ja Instituudi tee vahel Pos 32 pindalaga 5277,8 m² (antakse üle vallale) ja suurem looduslik haljasala Pos 33 pindalaga 18 451,9 m² (jääb eraomandusse; see maaüksus jääb arendatavast alast välja ja seal soovitakse võimaldada ratsutamist vms tegevusi, mis haakuks Harku mõisa kompleksi baasil turismi arendamisega). HL alad on kokku pindalaga 23 729,7 m²;
2. **Üldkasutatavad pargilaadsed haljastud (HP)** elamuala ja ala uue juurdepääsu tee vahel Pos 29 pindalaga 915,4 m² (antakse üle vallale) ja Pos 30 pindalaga 2519,6 m² (jääb eraomandusse, sest see asub hooldekodu sissesõidu tee ääres ja haakub mõisapargiga) ning **mänguväljaku ala** Pos 31 pindalaga 2173,6 m² (antakse üle vallale; vt mänguväljaku tähis *planeerimisjoonisel*). HP alad on kokku pindalaga ca 5692,7 m².

Mänguväljakule Pos 31 on lubatud rajada üks kuni 15 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone, see võib olla kas laste mängumaja või avalike haljasalade hooldusriistade hoiustamise hoone või nende kombinatsioon maksimaalse kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast. Hoone peab paiknema teest vähemalt 10 m ja naaberkrundist vähemalt 5 m kaugusel. Kuna krunt on suur on sinna lubatud rajada ka erinevaid maastikuarhitektuurilisi pinnavorme, pergola ja tiik (ala atraktiivsuse suurendamiseks). Tiik tuleb kavandada nii, et see ei asuks vahetult mänguväljaku kõrval ja oleks võimalikult ohutu omapäi liikuvatele lastele. Mänguväljaku ala võib piirata kuni 1 kõrge aia või erinevate hekkidega.

Säilitataval looduslikul haljasalal Pos 32 on olemasolev madal hekk ja puuderivi (vt hooldusjuhised ptk 2.6). Lisaks sellele maastiku kujunduse elemendile on sinna lubatud rajada erinevaid maastikuarhitektuurilisi vorme nii, et need ei sega liiklusohutust Instituudi teel. Hekk ja maastikuarhitektuurid saavad vähendada autoliiklusest tulenevad suunatud valguse sattumist eluruumidesse. Uute maastikuarhitektuursete vormide asukoht tuleb kooskõlastada Instituudi tee haldajaga (riigitee puhul Maanteeametiga).

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb ala sissesõidutee äärde ja pargilaadsele alale Pos 29 ja Pos 30 isutatavad kõrgekasvulised puud lahendada vabakujuliselt, põõsad ja püsikuid võivad paikneda korrapäraselt; olemasolevatele puudele lähemal kui 3 m tuleb kaevetöid teostada käsitsi, puudele ja põõsastele säilitada piisavad kasvutingimused vastavalt EVS 843:2003 nõuetele.

Säilitatavale looduslikule haljasalale Pos 33 on lubatud rajada kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikeehitist (nt väikehoone riietusruumidega või panipaik ratsutamistarvikutele, kuur vms abihoone; maaüksust on kavas kasutada haakuvalt Harku mõisa tegevustega nt

ratsutamiseks või hobumatkade alguspunktiks). Väikeehitised võivad olla maksimaalse kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast ja need peavad paiknema väljapool maantee 30 m laiust kaitsetsooni ja paiknema vähemalt 5 m maaüksuse piirist seespool. Krundile on lubatud rajada ka erinevaid maastikuarhitektuurilisi pinnavorme ja paigutada ratsutamise seotud elemente (poom hobuste sidumiseks, ratsutamistõkkes vms).

Planeerimisjoonisel haljasaladel olevate väikeehitiste hoonestusalasid kindlaks ei määrata, sest hooned on väikesed. Kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoonete paigutamisel maaüksusele tuleb arvestada siinses peatükis toodud nõudeid.

Pos 29, Pos 31 ja Pos 32 antakse peale planeeringu kehtestamist ja nende korrastamist tasuta üle vallale. **Vallale üle antavate haljastute üldpindala on kokku 8366,8 m².**

2.3 Juurdepääsud, liikluskorraldus, platsid ja parkimine

Planeeritavale alale on juba varem tagatud juurdepääs Instituudi teelt, mis piirneb maaüksuse edelaküljega (riigitee nr 11401 Laagri-Harku lõik, mis külgneb planeeringualaga km 4,285-5,110). Liiklussagedus Instituudi teel on 3883 a/h. Vastavalt Maanteede projekteerimismõõdud on liiklussagedus 3000–6000 a/h vastav III maanteele. Vastu Harku mõisa parki, ala loode-nurgas on 2017. aastal valminud parkla, mille sissesõidu kohast pääseb ka planeeritavale kinnistu osale. **Planeeringualale ettenähtav sissesõit on ühendatud olemasoleva parklasse sissesõidu teega**, sest nii ei ole vaja rajada riigiteelt uusi peale ja mahasõite. Olemasoleva sissesõit on ette nähtud rekonstrueerida ja suurendada selle pöörderaadiusi, ristmiku rekonstrueerimise ehitusprojekt koostatakse tee omaniku poolt väljastatavate tehnilistele tingimuste alusel. Ristumiskoha laiendamise projekteerimisel tuleb projektis eristada kätte laiendamine olemasolevast kattedest. Projekteeritud sissesõidu tee pöörderaadiuseks on kavandatud planeeringu elluviimisel 8 m, et tagada prügiauto jt veoautode manööverdamine ilma vastassuunda kaldumata.

Olemasolevale mahasõidule (planeeringuala juurdepääs) on peale kantud nähtavuskolmnurk.

Planeeringualalt Instituudi teele väljasõidul on Laagri suunas tagatud projektkiirusel 60 km/h hea 180 m nähtavusala (vt *foto 3* ja *4*). **Parem-pöörde sooritaja nähtavus vasakule on projekteerimistasemel hea.**

Harku suunas (Vasakpööraja nähtavus paremale) on nähtavusala ca 100 m pikkune. See on projekteerimise lähtetasemel erandlik 100m (60 km/h). (vt *foto 5* ja *6* nähtavust varjavad ca 7 suure puu tüved, mis asuvad muinsuskaitsealuse Harku mõisapargi territooriumil ja vastavalt Muinsuskaitse eritingimuste punkt 8.2 tuleb tagada ka ajalooliste “pargistruktuuride ning objektide (sh põlispuud, alleed, teed) säilimine ning kaitse.”, v.t ptk 1.2.1 ja *lisa 1*). **Nähtavuse parendamiseks Harku suunal tuleb eemaldada suurte pargipuude all kasvav noor võsa parkla sissesõidu ja Harku poole jääva Harku mõisapargi poolse kõnnitee lõpu osa vahel.** Muinsuskaitsealal asuvaid tee äärset alleed moodustavaid pargipuid eemaldada ei tohi ja kuna Instituudi tee asub muinsuskaitse aluse objekti kaitsevööndis siis, seal tohi ka teid oluliselt

laiendada ja nende paiknemist muuta. Soovitatav kokkuleppel Muinsuskaitseametiga läbi viia ka tee ääres pargi puude harvendamine, et nähtavust parendada. Tegelik kiiruspiirang antud kohas on 50 km/h ja Harku aleviku keskuse poolt tulles on Instituudi teel kaks künnist ja vahetult enne planeeringuala ka künnisel paiknev tõstetud ülekäigurada, mis nõuavad juhilt kiiruse aeglustamist (sõiduauto puhul on künnise ületamise kiirus enamasti 20-30 km/h), mistõttu ristmikule lähenetakse Harku aleviku suunast aegalse kiirusega. **Seega võib nähtavuse ja ohutuse olukorda lugeda aktsepteeritavaks ja arvestavaks ka naabruses oleva ajaloolise muinsuskaiste aluse mõisa pargiga.**

Külgnähtavus on enamikul lõigul tagatud projekteerimistasemel rahuldav 12 m. Harku mõisa pargi lõigus on külgnähtavus tagatud erandlikul projekteerimistasemel 6 m (*märkus*: park jääb väljapoole planeeringuala ja on Muinsuskaitse all).

Planeeringu koostamise käigus on kaalutud ka vasakpöörde laienduse rajamist 11401 Laagri-Harku maanteelt et võimaldada otseliiklust häirimata mahapööret sooritada. Planeeritav ristmik jääb Harku aleviku territooriumile ja on kasutusel kiirusepiirang 50km/h. Vastavalt EVS 843:2016 graafikutele joonis 7.11 ei ole vasakpöörde jaoks laienduse rajamine läbilaskvuse jaoks tingimata vajalik. Laienduse rajamisel tuleks sõiduteed ja kergliiklusteed eraldavad puud maha võtta. Nagu eelpool nimetatud jäävad need puud muinsuskaitse ala sisse. Seepärast ei ole planeeringujoonisel maantee laiendust ette nähtud.

Tagamaks liiklusohutust ja normidega vastavust tuleb sulgeda parklast Harku mõisa poole jääv loodusliku pinnaste mahasõit Harku parki (see mahasõit on ka täna füüsilise tõkkega ja sinna suundumist keelab ka olemasolev keelumärk, vt *foto 7*). Mahasõidust parki suunduv teerada jääb edaspidi kasutusele jalgteena. Pargis sees kulgeb pinnasteena juba täna kavandatava uue sisetee olemasolev sõidetav teerada, planeeringuala ühendus hooldusmasinate vms liikumiseks lahendatakse tulevikus selle olemasoleva sisetee kaudu joonisel näidatud kohas (vt *planeerimisjoonis* punane nool, juurdepääs alale); seda pargis kulgevat sisetee ei avata igapäevaseks autoliikluseks.

Planeeringu põhijoonisele on kantud Instituudi tee kaitsevöönd, selles on keelatud hoonete ehitamine jm tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Tee kaitsevööndisse ei ole kavandatud ega lubatud rajada uusi hooned, seal asuvad olemasolev parkla, kergliiklus tee ning hekk ja planeeringualast põhjapool ka pargi olemasolev haljastus. Alale elamute jt hoonete rajamisel tuleb arvestada ptk 3.1. seatud keskkonnaningimusi (sh tagada elamutes müra leevendamine). Alale elamute aedade rajamisel peab arvestama ka asjaoluga, et Instituudi teel on kaitsevöönd, mille ulatuses (vt *Planeerimisjoonis*) on kinnisasja omanikul kohustus taluda naabruses olev teed ning sellest lähtuvaid keskkonnamõjusid.

Planeeringu elluviimisega lisanduv liikluskoormus ei ole suur arvestades, et planeeritava alaga külgneva riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklusesagedus on 2015. a. seisuga 4067 a/ööp ja 2017. a. seisuga 3883 a/ööp. Instituudi tee planeeringuala väljasõidu juures on tee projektkiiruseks 60 km/h ja tegelikuks kiiruspiiranguks 50 km/h. Kuna planeeringualale rajatakse kokku 25 elamut, siis on prognoositav elanike arv kuni 75

inimest (võttes leibkonna suuruseks uutele elamualadele omase 3 inimest peres, Eesti keskmine leibkonna suurus on siiski 2,3). Vanadekodusse on kavandatud ca 50 voodi/ööbimiskohta ja töötajate maksimaalne arv on oletatavasti kuni 25 inimest (sh ei viibi kõik töötajad korraga tööl, sest töö käib vahetustega). Eeltoodut arvestades võiks planeeringualalt arenduse elluviimise korral prognoosida täiendavaks liikluskoormuseks ca 75-100 inimese igapäevase liikumise (vanadekodus on külaliste hulk suurem nädalavahetustel, elamualal on suurem liiklus nädala sisestel hommikutel-õhtutel, seega oletatavasti on nädala keskmine liikumiste arv siin sarnasem kui tüüpilisel elamualal, kus nädalavahetusel on vähem liikumist). Reaalses elus tuleb arvestada, et vanadekodus olevad inimesed liiguvad vähe ja paljud inimesed liiguvad alalt välja samas autos. Alale sisse ja väljapõordeid võiks olla päevas kokku ca 70-100 (elamukruntidelt ca 50-75 ja vanadekodusse ca 20-25 sisse ja väljasõitu). **Teele lisanduv autode arv moodustaks olemasolevast ööpäevasest liikluskoormusest Instituudi teel sellisel juhul 1,75 % kuni 2,5%, mis tõenäoliselt on vähe märgatav.** Arvestada tuleb Harku aleviku ümbersõidu rajamisega, mis tulevikus viib oletatavasti olemasoleva Instituudi tee liikluskoormuse planeeringuala vahetus naabruses mitmeid kordi alla. Sellega väheneb ka raskeveokite liikumine Instituudi teel.

Alal eripäraks on Harku mõisa pargi paiknemine ala naabruses. Mõisapargi ja spordiradade teenindamiseks on Pos 28 ette nähtud 19 parkimiskohta (neist 10 olemasolevas parklas ja 9 uued kohad). Ajuti – talispordihooajal või ürituste puhul mõisapargis – võib esineda suuremat liiklust, see on aga lühiajaline ja seotud vaid ürituse toimumise ajaga.

Kõikide hoonestatavate kruntide juurdepääsud tagatakse uuel alal siseselt teelt. Pos 10 ja Pos 25 vahele jäävale tee maale nähakse ette sõiduautode ümberpööramisplats $R=8$ m. Kruntide sissesõitude rajamisel tuleb tagada olemasoleva haljastuse säilimine.

Tagamaks jalgsi ja jalgrattaga liikumise hõlpsust nähakse Instituudi tee äärsele kõnniteele väljapääs, mis paikneb Pos 32 ja Pos 33 vahel. See jalg- ja jalgrattateele tuleb rajada nii laiana, et seda saaks vajadusel kasutada avariiväljapääsuna ka autoliikluseks (see tagab ühtlasi head võimalused talviseks tee hoolduseks). **Vältimaks tee kasutamist igapäevaseks autoliikluseks paigaldatakse alale kaks vaheliti paiknevat metalltõkendit**, mis on vajadusel võtmega avatavad). See võimaldab tagada harvad juurdepääsuvajadused Pos 33 selle hooldamiseks (krunt ei vaja igapäevast sagedast juurdepääsu, vajalik on kord aastas toimuv hooldusniitmine jm hooldustööd) ja tee kasutamise avariiolekorrast.

Planeeringualal on kõigi sisetee äärde kavandatud 2 m laiune jalgtee, mida võib kasutada kergliikluseks.

Hooldekandekeskuseni viiva tupiktee lõppu on kavandatud parkla koos ümberpööramisalaga. Ümberpööramisala tuleb projekteerida selline, et seal mahub ringi pöörama ka buss või veoauto ja see võib olla kas parkla enda koosseisus või selle kõrval.

Parkla krundile Pos 27 on lubatud rajada üks kuni 15 m² suuruse ehitusaluse pinnaga hoone kinniseks jalgrattaparklaks või jäätmemajakeseks (sh pakendijäätmete konteinerile) või nende kombinatsiooniks; hoone võib olla maksimaalse kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maa-

pinnast ja selle asukoht tuleb valida nii, et see ei takistaks liiklust. **Planeerimisjoonisel selle väikehitise hoonetusala kindlaks ei määrata, sest selle asukoht sõltub projektis määratavast lõplikust liikluslahendusest.**

Sõidutee laiuks on planeeringuala sisestel teedel ette nähtud 5,5 m ja tee maaüksuse miinimumlaiuseks on 12 m.

Rajatav sõidutee peab olema kõrgemal, kui teeääres olevad haljasalad (teemaal olev haljastus on LT ala koosseisus), et vesi saaks valguda teelt ära ja imbuda pinnasesse. Soovitatav on sõidutee kõrvale rajatavad haljasalad tugevdada kruusa või killustikuga õhukese huumusekihi all, et sünnipäevade vms selliste külalisterohkemate ürituste korral saaks parkida tee äärsel haljasalal. Ala sissesõidu teelõik Instituudi teest hooldekoduni on kavandatud nii, et säiliks alal kasvad korraliku võraga puud.

Kõikide elamukruntide parkimine tuleb tagada krundi sisestel. Igale krundile tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta elanikele ja lisaks vähemalt üks parkimiskoht külalistele (kokku min 3 kohta). Krundi siseste parkimiskohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele. Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud kolm parkimiskohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade olemasolu ka juhul kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aiatöövahendid, hobisõidukid, kärud vms).

Planeeringualaga külgneval Instituudi teel ei ole lubatud parkida (sh suurürituste korral pargis või spordiürituste korral).

Hoolekandekeskuse oma töötajate ja keskust teenindavate masinate parkimine tuleb tagada Pos 26 vastavalt standardile EVS-843. Külalisparkimine lahendatakse Pos 27 (kokku 37 parkimiskohta), millele lisanduvad tee äärsed parklad (11 kohta; kokku 48 kohta). Vajadusel võib ka Pos 26 piires ette näha külalisparkimist. Pos 27 võib vajadusel ette näha ka parkimiskoha busi(de)le. Pos 27 tee äärset parkimist on võimalik kasutada mõisapargis toimuvate ürituste puhul.

Jalakäijatele avalikult kasutatava juurdepääsu tagamiseks Harku mõisa parki seatakse tasuta isiklik kasutusõigus valla kasuks transpordimaa sihtotstarbega krundile pos nr 27 suurusega 4102,5 m².

Kõik planeeringualale rajatavad teed (sh kergliiklusteed planeeringu elluviimise I etapis) peavad olema asfaltkattega ja avalikus kasutuses. Parklad peavad olema kas asfaltkattega või betoonkivist. Tee äärsetel parklatel vastu parki võib kasutada ka nn murukivi (aukudega betoonkivi, mille sees kasvab muru) vms analoogset lahendust.

Teede täpne asukoht ja parklate paigutus ning Pos 32 ja Pos 33 vahelise tõkendi lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse nõuded ehitusprojektile tuleb küsida enne vastava projekti koostamist Maanteeametilt.

2.4 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt võrgu valdajalt saadud tehnilistele tingimustele ja üldplaneeringu suunistele töö järgmises etapis.

Tulenevalt *planeerimisseaduse* § 22¹ määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamal ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

2.4.1 Veevarustus

Piirkonna vee-ettevõtja AS Tallinna Vesi väljastas detailplaneeringule 23.04.2018 tehnilised tingimused PR/1822038-1 (vt *Lisa I*), millele vastavalt on lahendatud kogu planeeringuala veevarustus. Planeeringualal on seni puudunud ala sisene veevarustus. Veevarustuse lahendamisel lähtuti AS Tallinna Vesi pakutud võimalusest nr 2: “Vastavalt ÜVK arendamise kavale rekonstrueerida olemasolevad puurkaevpumpjad ning rajada vajalikud seadmed ja tänavatorustikud.”

Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas (aastateks 2016-2027) eelistati olemasolevatest puurkaevpumpjatest rekonstrueerida Karikakra puurkaevpumpja (katastritunnus 19814:001:0271, puurkaev nr PK0000077). Samas on nii Harku valla kui ka arendaja seisukohast mõistlikum Harku aleviku veevarustuse tagamiseks rekonstrueerida Karikakra tn puurkaevu asemel Veevarustuskeskuse kinnistul asuvad nn Vangla puurkaevud ja pumpja. Harku vallale kuuluval Veevarustuskeskuse kinnistul (katastritunnus 19814:001:0123) asuvad renoveerimist vajav pumpja ja kaks renoveerimist vajavat puurkaevu. Olulisteks plussideks nn Vangla puurkaevpumpja rekonstrueerimisel on kinnistu kuulumine vallale ja võimalus tagada puurkaevudele 50 m ulatusega sanitaarkaitseala.

Vastavalt Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas (aastateks 2016-2027) teostatud arvutustele tuleb olemasoleva puurkaevpumpja rekonstrueerimisel rajada ühe katuse alla uued reservuaarid mahuga 2x150 m³, veetöötlusjaam ja survetõstepumpja. Mahutite vooluhulkade ja mahtuvuse kohta tuleb projekteerimise algstaadiumis läbi viia kontrollarvutus. Paigalda tuleb veetöötlusseadmed (raua- ja mangaanieralduse paarissurvefiltrid) ja rajada tuleb ka juurdesõidutee ja pumpjaesine teenindusplats.

Veevarustuskeskuse kinnistule rajatavast veetöötlusjaamast planeeringuala veega varustamiseks tuleb rajada paralleelselt Instituudi tee kergliiklusteega kuni planeeringualani ca 682 m veetorustikku. Planeeringualale rajatakse ca 824 m veetorustikku. Planeeritava veetorustiku ringistamiseks olemasoleva Harku aleviku veetorustikuga tuleb rajada ca 227 m veetorustikku ja rekonstrueerida 38 m veetorustikku. Kõik veetorustiku ristumised Instituudi teega tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil.

Planeeringualale on kokku ette nähtud 25 uut üksikelamumaa krunti ning hoolekande- ja majutusasutuse krunt. Ühepereelamutes kokku on tarbijaid ca 75 (arvestusega keskmiselt 3 elanikku ühe krundi kohta). Hoolekande- ja majutusasutusse planeeritakse ca 50 voodikohta.

Planeeringuga ettenähtud 25 ühepereelamu ja hoolekandeaasutuse arvutuslikud vooluhulgad on EVS 921:2014 kohaselt järgmised:

- $Q_{keskd}=16,5 \text{ m}^3/\text{d}$;
- $Q_{maxd}=24,80 \text{ m}^3/\text{d}$ ($K_{maxd}=1,5$ - arvestatakse ka kastmisveega);
- $Q_{maxh}=4,29 \text{ m}^3/\text{h} = 1,19 \text{ l/s}$.

Planeeringuala sees moodustatakse veevarustuse ringvõrk. Hoolekandeaasutuse krundini rajatakse ringvõrgust harutoru. Igale planeeritud elamukrundile tuleb rajada tarnetorud ja liitumispunktid kuni 1 m kaugusele krundipiirist.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustuse trasside põhimõttelised orienteeruvad asukohad. Iga kinnistu veevarustuse tarnetorustike ja liitumispunktide asukohad ning läbimõõdud lahendatakse planeeringuala ühisveevärgi ehitusprojekti koostamisel, võttes aluseks hoonete arvutusliku veetarbimise. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimisnorme.

2.4.2 Tuletõrjeveevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjeveevarustusele*. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeveevarustus*.

Üksikelamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrust. Elamud on lubatud rajada maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast. Vastavalt *Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1* liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Hoolekandeaasutuse krundile võib rajada ühe ühise hoone või kuni viis eraldiseisvat põhihoonet. Lisaks põhihoonetele võib rajada kuni 3 abihoonet. Põhihoone korruselisus võib olla kuni kaks korrust ja see võib olla kõrgusega kuni 10 m olemasolevast maapinnast. Kõik abihooned võivad olla ühe korruselised ja kõrgusega kuni 7 m olemasolevast maapinnast. Vastavalt *Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1* liigituvad hoolekandeaasutuse krundile planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt III kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt standardi *EVS 812-6:2012* tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I ja III kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m^2 ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m^2 , vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks 10 l/s . Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Välistulekustutuseks vajalik veekogus on tagatud rajatavale veevarustuse ringvõrgule paigaldatavate tuletõrjehüdrantidega. Minimaalselt on vaja paigaldada 3 tuletõrjehüdranti, et kõik planeeritud hooned jääksid tuletõrjehüdrandist 100 m raadiusesse.

Kui hoolekandeesutuse krundile rajatakse üle 800 m² tuletõkkeseksiooni piirpindalaga hooned, tuleb 10 l/s ületav välistulekustutuse veekogus võtta krundile planeeritud sademeveetiigist. Selleks tuleb paigaldada sademeveetiigi äärde kuivhüdrant ja rajada selleni juurdepääsutee.

Tehnovõrkude joonisel on toodud planeeritud hüdrantide orienteeruvad asukohad ja nende tegevusraadiused. Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisele. Ka tuletõrjerveevarustuse lõplik ehituslik lahendus valitakse ehitusprojekti koostamise käigus.

2.4.3 Kanalisatsioon

Piirkonna vee-ettevõtja AS Tallinna Vesi väljastas käesolevale detailplaneeringule 23.04.2018 tehnilised tingimused PR/1822038-1 (vt *Lisa I*), millele vastavalt planeeriti planeeringuala reovee kogumine ja ärajuhtimine. Planeeringualal puudus seni ühiskanalisatsioonisüsteem.

Vastavalt tehnilistele tingimustele “tuleb planeeringuala reovesi juhtida Instituudi tee De200 reoveetorustikku. Reoveepumpla planeerimisel määrata sanitaartsoon ja moodustada reopumplale eraldi kinnistu koos teenindusteega. Reoveepumplale planeerida kaks survetorustikku. Enne Harku aleviku olemasolevasse reoveetorustikku täiendavate reoveekoguste kanaliseerimist on vajalik raba/liigniisket ala läbiva olemasoleva isevoolse reoveetorustiku veetiheduse tagamine et takistada liigvee sissevoolu Tähetorni 63 pumplasse.”

Kogu planeeringuala olmereovee kogus on arvestuslikult sama, mis veetarbimine (ilma kastmisveeta), millele lisandub infiltratsioon kanalisatsioonitorudesse. Eeldusel, et infiltratsioon on 0,1 l/s isevoolse toru km kohta (toru on kokku ~0,57 km), on lisanduv infiltratsiooni arvutuslik vooluhulk $0,06 \text{ l/s} = 0,2 \text{ m}^3/\text{h} = 4,9 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringualale on kokku ette nähtud 25 uut üksikelamumaa krunti ning hoolekande- ja majutusasutuse krunt. Ühepereelamutes kokku on tarbijaid ca 75 (arvestusega keskmiselt 3 elanikku ühe kinnistu kohta). Hoolekande- ja majutusasutusse planeeritakse ca 50 voodikohta.

Planeeringuga ettenähtud 25 ühepereelamu ja hoolekandeesutuse arvutuslikud vooluhulgad on EVS 848:2013 kohaselt järgmised:

- $Q_{keskd} = 21,40 \text{ m}^3/\text{d}$ (koos infiltratsiooniveega);
- $Q_{maxd} = 24,70 \text{ m}^3/\text{d}$ (koos infiltratsiooniveega);
- $Q_{maxh} = 4,49 \text{ m}^3/\text{h} = 1,25 \text{ l/s}$ (koos infiltratsiooniveega).

Reovesi kogutakse ühepereelamute piirkonnas isevoolsete torudega ja suunatakse planeeritud reoveepumplasse RVP-1. Reoveepumpla on planeeritud rajada planeeringuala lõunakülge, überpööramisala kõrvale Pos 34. Hoolekandeesutuse kinnistule tuleb paigaldada oma reoveepumpla, millest reovesi pumbatakse survetoruga ühepereelamute piirkonna isevoolseesse kanalisatsioonitorustikku. Reovesi reoveepumplast

RVP-1 suunatakse survetorustikuga olemasolevasse Instituudi tee De 200 mm reoveetorustikku. Enne liitumispunkti ühiskanalisatsioonitoruga paigaldada surverahutuskaev.

Planeeringualale rajatakse ca 583 m iseoolset kanalisatsioonitorustikku, 2x415 m reoveepumpla RVP-1 survetorustikku ja hoolekandeaasutuse survetoru pikkusega ca 138 m. Instituudi tee kergliiklusteega paralleelselt rajatakse ca 2x532 m surve- ja 7 m iseoolset torustikku. Lisaks on vajalik rekonstrueerida toru läbimõõdu suurendamiseks 147 m olemasolevat De 160 torustikku kuni Karikakra tn ja Instituudi tee ristmikul asuva kanalisatsioonikaevuni. Kõik kanalisatsioonitorustiku ristumised Instituudi teega tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil.

Reoveepumpla RVP-1 kuja on 20 m. Reoveepumpla ventilatsiooni-korstnad on soovitatav tuua maapinnast kõrgemale (ca 2-3 m), et minimeerida lõhnahäiringuid.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud torustike põhimõttelised orienteeruvad asukohad. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja hoonetest väljaviigud täpsustatakse ning määratakse ehitusprojekti koosseisu. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimisnorme.

2.4.4 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala on suhteliselt tasane, väikese kagu- ja lõunasuunalise kaldega (kõrgused vahemikus 42,60 kuni 39,00 m). Planeeringuala lõunapiiril paikneb magistraalkraav, mille eelvooluks on Mõisajärv, mis suubub Laabi kraavi ja Harku ojja, mis omakorda suubuvad Harku järve.

Planeeringuala teemaa-alalt sademevee ärajuhtimiseks ja teekehandi drenimiseks on planeeritud sademeveetoru rajamine. Sademeveetoru rajada piki ala siseseid teid. Sademeveetoruga suunatakse vesi lõunapiiril paiknevasse olemasolevasse kraavi. Üksikelamukruntidel on soovitatav sademeveed immutada kinnistu piirides või juhtida tänava sademeveetorustikku.

Planeeritud on rajada ca 573 m sademeveetoru.

Hoolekandeaasutuse parkla ja maaüksuse sademevee akumulatsiooniks ja immutamiseks on soovitatav hoolekandeaasutuse krundi lõunakülge rajada tiik. Tiigi ülevool suunata olemasolevasse, Mõisajärve suubuvasse kraavi.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee kinnistule, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Planeeringuala lõunapiiril paiknev kraav suunatakse ümberpööramisala piirkonnas ümber ja enne sajuvee juhtimist kraavi tuleb paigaldada õlipüüdur (vt ptk 3.1).

Planeeringuala vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasolevate ja uute planeeritud teede kõrgustega.

Planeeritud sademeveetorustiku ja truubi orienteeruvad asukohad on toodud *Tehnovõrkude joonisel*. Sademevee- ja drenitorustike ning truubi täpsed asukohad ning läbimõõdud määratakse ehitusprojekti

koosseisus. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimismorme.

2.4.5 Elektrivarustus

Planeeringualal on seni elektrivarustus puudunud. Planeeringuala varustamine elektriga on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt 10.04.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 309737 (vt Lisa 3).

Detailplaneeringualale on planeeritud 25 ühepereelamut ja ühiskondlik hoone ning üks 1 pumpla, mis vajavad elektriliitumisi.

Detailplaneeringu ala varustamine elektrienergiaga on ette nähtud uue planeeritava alajaama baasil (vt ptk [2.4.5.2](#)). Planeeringus on näidatud kaablite paiknemise koridor toitepunktist kuni jaotus- ja liitumiskilpideni teede maa-ala piiridel, ühenduskohad tarbijate elektrikaablitele on näidatud *tehnovõrkude joonisel*. 0,4 kV kaablitele on ettenähtud servituudid kõikidel kinnistutel, mida kaablid läbivad. Servituut (IKÕ) seatakse teede maa-aladel servituudialaga kaablile ja teelt vabalt teenindatavale jaotus- ning liitumiskilpidele (*Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks*).

Tarbijate liitumine võrguga toimub kinnistute piiridele, teemaale, planeeritud liitumis- (LK) ja jaotuskilpides (JK). Liitumiskilbist elamuteni rajatakse kaabelühendused, kaablid kuuluvad tarbijatele. Toide liitumiskilpideni (LK) määratakse täpselt edasisel projekteerimise käigus.

Lisaks elamutele ja pumpla liitumiskilpidele (LK) on eraldi liitumiskilp ettenähtud ka välisvalgustusele (LK-VV).

0,4 kV kaablite ühenduskohad on ettenähtud uues alajaamas (vt *tehnovõrkude joonis*). Kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, ca 0,7 m sügavusel maapinnas aga tee all on need pehme pinnase korral soovitatav panna kuni 1,2 m sügavusele tugevdatud kaitsetorusse (paepinnasest madalamale jäädes võivad kaitsetorud olla ka tee alla ca 0,7 m sügavusel)

Liitumiskilbid (LK) on võimalikult planeeritud mitmekohalistena ja on planeeritud alati vabalt teemaalt teenindatavatena. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV kaablitega toitega jaotuskilpidest (JK). 0,4 kV kaabelliinid on planeeritud sõidutee äärde (vt näidis lõiked *tehnovõrkude joonisel*). Toide tagatakse kaablitega 0,4 kV Al 4G240 mm².

Elamute ja tänavavõrkude elektriprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist Elektrilevi OÜ-ga. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigalise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Lõplikul kujul hoonete ja välisvalgustuse ning pumpla elektri-varustus tuleb lahendada projektiga vastavalt kehtivatele normidele.

2.4.5.1 10 kV elektrikaabelliin

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringualani planeeritud 10/0,4 kV alajaama toide kahe kaabliga olemasolevalt 10 kV õhuliinilt. Kaablile on valitud trass ja määratud vajalik servituudi (IKÕ) maa-ala.

Kaabltrass algab mastalajaama "Suusk-1"(Tabasalu) juurest. Kaabli ristumised Instituudi teega tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil. Kaabel hakkab paiknema kogu ulatuses kaitsetorus ja min 80 cm sügavusel Teede all vähemalt 1,2 m sügavusel ja sellele on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs (vt asukoht *tehnovõrkude joonis*).

Täpne projekt koostatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.4.5.2 10/0,4 kV alajaam

Planeeringu elektriga varustamiseks on valitud on kahetrafoline alajaam. Võimalik lahend võib olla kas betoonkorpusega või plekist korpusega. Alajaama suurus on valitud, et nii, et trafode võimsust max 2x1600 kVA saaks rakendada.

Alajaama asukoht on valitud võimalikult koormuskeskmes, maa-ala läbiva tee ääres nii, et see asuks avalikult kasutatava tee maa-alal. Sellega on alajaamale tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Alajaamas on planeeritud 0,4 kV kaablitele ühenduskohad ja lisaks 1 koht välisvalgustusele.

Alajaama tüüp, võimsus ja täpne projekt lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.4.6 Välisvalgustus

Instituudi 15 planeeringualal tee maa-alale on ette nähtud ehitada välisvalgustus, selle lahendus projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt hoonete paigutusele ja krundi kujundusele, arvestades sealjuures vee-, kanalisatsioonitrassidega ja elektri- ning side kaablite paigutusega. **Teede ristlõigetel on näidatud valgustusmastide soovitatavad kohad ja kaitsetorus kaabli asukohad.**

Soovitav on välisvalgustus tuleb lahendada vastavalt muinsuskaitse eritingimustele madalate 3,0 kuni 4,0 m kõrgustel postidel, LED valgustitega, postidele paigaldatavate lampidega. Muinsuskaitse eritingimuste järgi tuleb arvesse võtta, et valgustid oleks ajaloolist miljööd mitte häirivad, tagasihoidlikud ja olemuselt lihtsad pargivalgustid (keelatud on üle 4,0 m kõrgused valgustipostid/mastid).

Tehnovõrkude joonisel on toodud kaabltrassi võimalik asukoht ja servituudi vajadused. Valgustite täpne arv ja võimsus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritud alajaama juurde on kavandatud koht välisvalgustuse liitumiskilbile LK-VV.

Lõplikul kujul välisvalgustus tuleb lahendada projektiga vastavalt kehtivatele normidele (vajadusel valgusarvutuse alusel).

2.4.7 Sidevarustus

Ala sidevarustus on planeeritud tagada esialgu mobiilside baasil. Tagamaks hiljem kaabelvõrguga liitumise lihtsust rajatakse trasside ehitamise ajal planeeringualale teede äärde ka sidekanalisatsioon (plasttorud sidekaablite hilisemaks paigaldamiseks) ja nähakse ette selleks servituudi (IKÕ) vajadused. Millise teenusepakkujaga, mis tingimustel ja kas üldse kaabelvõrguga liitutakse ning kuhu rajatakse ala välised ühendused selgitatakse siis, kui on teada liituda soovijate arv ja teenuse pakkujate (nt Telia, Elisa vms) poolsed tehnilised tingimused ning hinnapakumised liitumisteks.

Planeeritaval alal on tagatud iga elamukrundini maakaablitrassi ehitamise võimalus. Kuna planeering ei näe automaatselt ette liitumist olemasoleva sidevõrguga, tuleb kaablite kaudu sidevarustuse vajaduse ilmnmisel koostada sidekaablite ja liitumiste jaoks eraldi projekt vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeringus on antud sidekanalisatsiooni võimalik orienteeruv asukoht, mida võib vajadusel edasise projekteerimise käigus korrigeerida.

Sidevarustuse projekt koostatakse vajadusel vastavalt valitud teenusepakkuja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele peale seda kui on selgunud liitujate hulk ja liitujate erisoovid (sh telekommunikatsiooniks vajalikud andmeside kiirused, TV teenuse saamise soovid jm). Kõik sidekanalisatsioonitorustiku ristumised Instituudi teega tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ning riigitee alusele maale side-trassi kavandamine ei ole lubatud.

2.4.8 Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on kavandatud lahendada soojusvahetus pumpadega, nt kasutades maakütet, õhk-soojus pumpasid ja/või päikesepaneele (nii elektri kui sooja vee tootmiseks) või puuküttega (sh pelletid ja brikett). Maakütte puhul on lubatud kasutada vaid maa-kollektoreid (torustik pinnases) ja ei ole lubatud kasutada puurkaeve, et vältida põhjavee saastumise riske (Harku vallas on piiratud põhjavee-ressurss).

Hoonete ehitusel tuleb tähelepanu pöörata hoonete soojapidavusele ja ventilatsioonilahendustele, et optimeerida hoonete küttevajadust ja ülalpidamiskulusid.

Alal on keelatud kivisöe ja kütteõli kasutamine, et piirata nii õhu-saastet kui ka saastavate fossiilsete kütuste tarbimist.

Planeeringu koostamises käigus küsiti gaasivarustuse tagamiseks alale tehnilisi tingimusi Energate OÜ-lt. Lähim gaasivõrguga liitumise

võimalus oli 2018. aastal planeeringualast ca 4 km kaugusel, mistõttu majanduslikult ei olnud mõistlik ainult selle kinnisvaraarenduse jaoks gaasivõrgu ehitamine. Juhul, kui gaasitrass tuuakse hiljem Harku alevikku, siis võib planeeringualale lubada gaasivarustuse rajamist ja gaasikütte kasutamist. Sellisel juhul tuleb võtta gaasitrasside rajamiseks projekteerimistingimused ja küsitakse gaasivarustusega liitumiseks võrgu haldaja poolset tehnilised tingimused. Gaasitorustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine määratakse sellisel juhu tööprojektil ja selle realiseerimiseks võetakse eraldi ehitusluba. Gaasitrasside hilisemal rajamisel tuleb tagada teemaade ja haljasalade ning neil oleva haljastuse korrastamine. Gaasitrassi ristumised Instituudi teega tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil.

2.5 Tuleohutusnõuded

Hoonete vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsisusklassile nõutud kujad (naaberkruntide vahel on tagatud vähemalt 10 m hoonestusalade vaheline vahekaugus). Tuletõrjerveevarustuse lahendus on antud ptk [2.4.2.](#)

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsisusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

2.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uute taimeliikide valimisel on soovitatav kasutada alale looduslikult omaseid taimeliike. Õuemuru rajamisel tuleks tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja enam käidavates kohtades ka tallamiskindlusele. Võimalusel on soovitatav klassikalise ilumuru asemel rajada õitsev niidumuru, mida võib niita ka soovi korral vaid paar korda aastas.

Pos 32 kasvab hekk ja kastanitest, vahtratest, pärnadest ja viirpuudest puuderivi; selle maaüksuse murutaimestik on kavandatud harva niidetava niidumuruna (niitmine üks või kaks korda aastas). Pos 32 plaanitakse niita sagedamini vaid vahetult kergliiklustee äärt. Pos 29 ja Pos 30 haljastamisel ja hooldamisel peab arvestama, et need asuvad muinsuskaitsealuse pargi kaitsevööndis (vt tingimused ptk 1.2.1 ja 2.2.5).

Harku valla üldplaneeringus on määratud muuhulgas järgmine tingimus detailplaneeringute koostamiseks elamumaadele kompaktse asustusega aladel: Üldkasutatav haljasala peab moodustama detailplaneeringu alast minimaalselt 10%, suuremate maa-alade planeerimisel tuleb reserveerida rohealasad järgnevalt:

- Pargiala 40 m² inimese kohta 5 min jalgsikäigutee kaugusel;
- Puhkeala 80 m² inimese kohta 15-20 min jalgsikäigutee kaugusel.

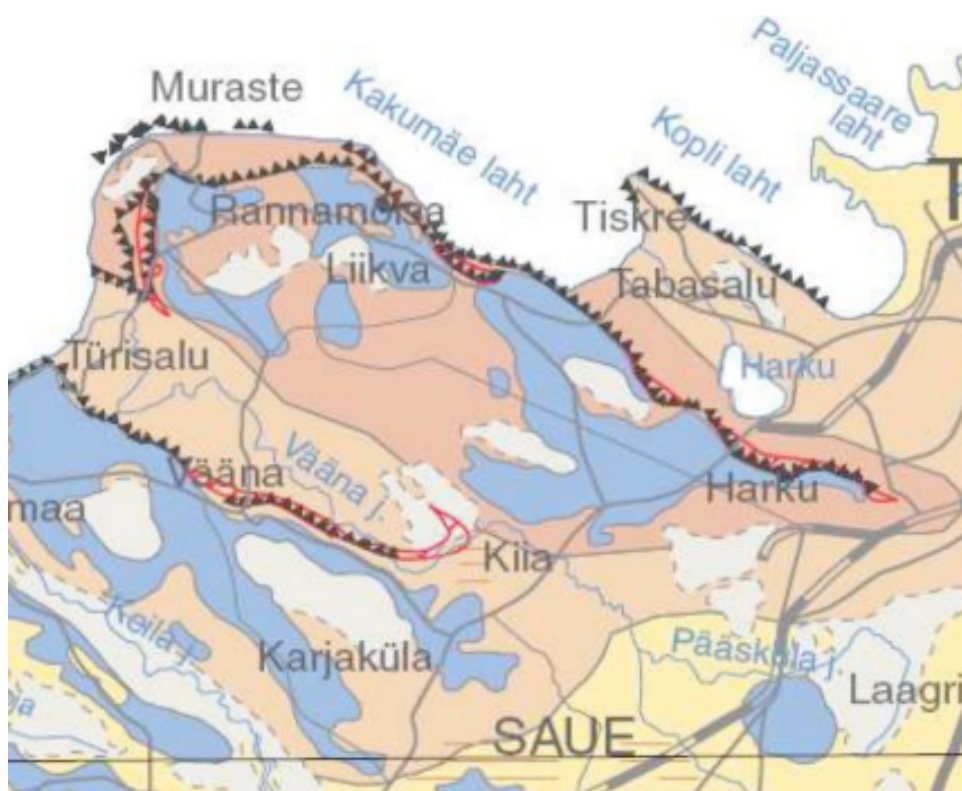
Üldplaneeringuga nõutud avalik haljasala planeeringuala teenindamiseks tagatakse vastavalt planeeringu algatamise eel maaomaniku ja valla vahel saavutatud kirjalikule kokkuleppele Pos 29, Pos 31 ja Pos 32. Planeeringuala naabruses asub samale omanikule kuuluv pargiala pindalaga ca 22 ha. Parki ei ole haaratud detailplaneeringu koosseisu, sest see on muinsuskaitsealune ala. Pargi ala on avatud avalikuks kasutamiseks ja

asub ala naabruses (millega on täidetud üldplaneeringus nõutud juurdepääs nii pargi kui puhkealale).

Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorra taastamine. Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringelt puhastama ja korras hoidma oma krunti ja sellega piirneva sõidutee vahele jäävat krundiga külgnevat puhastusala.

2.7 Radoonioht ja sellega arvestamine edasisel projekteerimisel

Harku valla kõrge radooniriskiga alad on kaardistatud Eesti Geoloogiakeskuse poolt aastal 2004 välja antud „Esialgne Eesti radooniriski levilate 7 kaardil” (vt skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte „Esialgne Eesti radooniriski levilate 7 kaart” (Geoloogiakeskus, 2004).

Kuigi Eesti Projekteerimisnormides EPN 12.3 „Radooniohutu hoone projekteerimine” on radooniohtlike aladena Harku vallas ja selle ümbruses otseselt välja toodud vaid järgmised piirkonnad: Lohusalu poolsaar kuni Põhja-Eesti paekaldani, Laulasmaa ja Türisalu vaheline ala paeastangust mere poole, Väana jõe org paeastangute vahel ja paeastangute alune ala Tiskrest kuni paeastangu ristumiseni Paldiski maanteeaga, ei ole planeeringualal esineda võiv radoonisisaldus teada. Radoonioht on arvatavasti reaalne, sest paekivi on maapinnale väga lähedal.

Radooniohu tuvastamiseks tuleb läbi viia kontrollmõõdistus. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnorm ei tohi ületada $0,2 \text{ kBq/m}^3$, selle ületamise vältimiseks tuleb kasutusele võtta abinõud.

Radooniohutu hoone ehitamise üldnõuded on järgmised:

- Hoone tarindites tuleb vältida ehitusmaterjalide kasutamist, mille gamma ja raadiumi indeks on suuremad kui 1;

- Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad (kasutades tihendit või elastset vuugitäidet vms);
- Vajalik on vältida pragude tekkimist radoonitõkkes.

Radooni hoonesse tungimist aitab vältida hea õhuvahetus. Kasuks tuleb:

- Tuulutatav maja alune (või postidel asuv maja) või ventileeritav esimese korruse põrandaalune;
- Esimese korruse põrandasse paigaldatud radoonitõke ja põrandaraajamine raudbetoonist vms.

See milliseid radooniohu leevendamise meetmeid planeeringualal tuleb rakendada, otsustatakse vastavalt mõõdistuse tulemustele. Meetmed tuleb anda iga konkreetse põhihoone projekti koosseisus.

3 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANGU TULEMUSED JA TINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse alusel tuleb strateegilise planeerimisdokumendi (antud juhul DP) koostamise algatamisel tuvastada keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus ehk anud juhul läbi viia KSH eelhindamine. KSH vajadust kaalutles Harku Vallavolikogu oma 24.11.2016 otsuses nr 144 ja selle otsuse lisas 1 (vt lisatakse hiljem planeeringu vahele).

Otsuses on toodud “Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia *Harku alevikus Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolse osa ja selle lähiala detailplaneeringule* keskkonnamõju strateegilist hindamist.” Kuna detailplaneeringuga määratud ehitusõigusega krundid jäävad väljapoole muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndit, siis ei ohusta planeeringu elluviimine kultuuripärandit (sh muinsuskaitse aluste objektide säilimist).

Vastavalt ekspertarvamusele on parima keskkonnavalase olukorra tagamiseks seatud keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks ptk 3.1.

3.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada järgmiseid keskkonnatingimusi:

- Detailplaneeringu elluviimisel on soovitatav puukoolis kasvanud puid kasutada ala haljastuseks. Puude raiele tuleb võimaluse korral eelistada nende ümberistutamist. Juhul kui puude juurestik on liiga harali või tulenevalt paepinnasest selline, et puid ei saa ümber istutada on lubatud ka nende raie.
- Detailplaneeringu elluviimisel tuleb pargi kaitsevööndis väljapoole tee maad jäävatele puudele läbi viia inventuur ja säilitada kõik heas korras puud. Läbi tuleb viia okste hoolduslõikus ja võsa eemaldamine.
- Kruntidel kus on olemasolev kõrghaljastus (vt *tugijoonis*, kus kajastub haljastuse olemasolu planeeringu koostamise ajal) on soovitatav olemasolevad puud säilitada, eemaldades vajadusel säilitatavate puude naabruses võsa, mis läbi paranevad säilitatava puistu kasvutingimused.
- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed, tehnovõrgud ja tiigid.
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada ka sademeveesüsteemid ja lahendada liigvee ärajuhtimine tee maalt. Sademevett võib juhtida tiikidesse. Sademevee süsteemide rajamisel tuleb vältida naabruses oleva Harku mõisapargi veerežiimi olulist muutmist.
- Olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks tuleb ehitustegevuse käigus välistada tekkivaid kahjustusi olemas-

olevatele puudele. Ehitustööde läbiviimise ajal on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puust vms materjalist kilbid. Tüve ümbrus tuleb vajadusel ehitustööde ajaks piirata või panna puutüve ümber plangud. Vältimaks okste rebenemist, tuleb ehitusala läheduses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad. Seejuures ei tohi aga puu võra kärpida ühepoolseks.

- Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase tõstmist võra alla jääval alal. See viiks puude hävinemiseni. Puude naabruses tuleb vältida raskete ehitusmasinate kasutamist.
- Kõrghaljastusega pargialal on otstarbekas vältida suuremaid metsatöömasinaid ja hooldusraie peab toimuma käsitsi raiana.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega. Soovitatav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada kohalike looduslähedasi puu- ja põõsaliike.
- Elamute kütmiseks on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Kui alal kasutatakse maakütet, siis metsa alal võib seda teha vaid juhul, kui küttekollektorite paigaldamiseks kasutatakse hooviala vahetut hoone ümber. Maaküttekollektori kasutamise võimalus sõltub konkreetsest krundist, kuna kollektori paigaldussügavus on ca 80-100 cm ei pruugi see olla võimalik kruntidel, kus paas paiknev maapinnale lähemal. Maaküte kavandamiseks ettenähtud ala tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil vastavalt hiljem selguvatele konkreetsetele geoloogilistele tingimusele.
- Kütte pumpade kasutamisel (sh maaküte) tuleb eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid, et energiatarbimine oleks võimalikult väike.
- Alal on keelatud kivisöe ja kütteõli kasutamine hoonete kütmiseks, et vältida õhusaastet fossiilsete kütuste põletamisest.
- Alalt tuleb tagada hõlbus jalgsi pääs naabruses olevasse Harku mõisaparki.
- Ehitustööde ajal tuleb arvestada teisel pool Instituudi teed asuvate elamute olemasoluga. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme. Vältimaks naabruskonna elanike öörahu tuleb vältida müra põhjustavaid töid hilisõhtusel ja öisel ajal kell 21.00 kuni 08.00. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu elluviimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest teele lisanduvast liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Instituudi tee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust võib ulatuda tee äärsete elamukruntide territooriumile, mistõttu elamute projektide koostamisel tuleb tagada siseruumides müra piirtasemed,

vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 sätestatud müra normtasemeid. Leevendamismeetmetena olemasolevast teest lähtuva liikluse summutamiseks rajatavates elamutes kasutatakse intertsehnilisi meetmeid (müra summutavad seinad ja akna konstruktsioonid). Kuna tulevikus on oodata liikluse ümber suunamist Instituudi teelt uuele ringteele ja alal on liikluskiiirused piiratud (vt ptk 2.3) ning Harku vallas ei ole lubatud üldplaneeringute järgi mõratõkkeaedade kasutamine siis alale müratõkkeaeda ette nähtud ei ole. Vibratsiooni ja õhusaaste probleeme alal olulisel määral ei esine, Instituudi tee ja elamukruntide vahele on jäetud mõjude leevendamiseks haljastusega puhverala, mille laius on üle 10 m. Elamute jt hoonete kauguseks Instituudi teest on tagatud vähemalt 50 m. Praegune Instituudi tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat ja kohalikku omavalitsust teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning andnud seisukoha, et tee omanik ei võta endale kohustusi detailplaneeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik müraleevendusmeetmed peab lahendama hoone rajaja kulul.

- Parklasse Pos 27 ja enne sademevee juhtimist ümberpööramisplatsilt ja sorteeritud jäätmete kogumisalalt Pos 28 kõrval olevasse kraavi tuleb ette näha õlipüüdurid.
- Krundi omanik peab paigutama oma krundile prügikastid ja tagama jäätmete vajaliku regulaarsusega äraveo vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.
- Pos 27 on ettenähtud sorteeritud jäätmete (taara, papp jms) kogumise konteinerite (need võivad olla kas lahtised konteinerid või jäätmemajas paiknevad konteinerid) või maa-aluste mahutite paigaldamise võimalus. Avalikud sorteeritud jäätmete (taara, papp jms) kogumiskoha rajamise võimalikkus (sh maa-alused mahutid) on ette nähtud ka Pos 30 alajaama naabruses. Kui pakendite kogumisel elamuala minnakse üle kohtkogumisele ehk kogumine ja äravedu toimub igas maja juures eraldi ei tule Pos 30 kogumismahuteid paigaldada.

3.2 Detailplaneeringu elluviimise kava ja põhimõtted

Planeeringu elluviimine toimib kinnistu omaniku poolsele initsiatiivil vastavalt kohaliku omavalitsuse ja planeeringuala omaniku vahel sõlmitud kokkuleppele.

Planeeringu elluviimisel viiakse läbi järgmised tegevused:

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarvetele;
- Servituutide seadmine vastavalt detailplaneeringus määratud servituudi vajadusele – sealjuures tuleb ette nähtud servituudid seada koheselt planeeringuala esmakordsel kruntideks jagamisel;
- Detailplaneeringu alusel moodustatavad transpordimaa krunt Pos 28, suurusega 10 729,6 m² ja pumpla krunt Pos 34, suurusega 23,7 m² tuleb võõrandada tasuta vallale. Need maaüksused võõrandatakse peale

detailplaneeringus kavandatud teede ja tehniliste taristute (veetrass, kanalitrass, elektrikaablid ja elektriliinid, sidekanalisatsioon, välisvalgustus, gaasitrass) väljaehitamist detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;

- Detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku Instituudi tee ristmiku rekonstrueerimise või ümberehitamise peab tagama omal kulul arendaja või planeeringuala maaomanik. Kõik teed (sh Instituudi tee ristmiku lahenduse väljaehitamine) tuleb rajada ja kõik nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad vms liiklusele ohtlikud rajatised tuleb eemaldada enne planeeringualale mistahes hoone (v.a. alajaam ja jäätmemajad) ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi käesoleva detailplaneeringu elluviimisega seotud rajatiste (sh Instituudi tee ristumiskoha) väljaehitamiseks.
- Jalakäijatele avalikult kasutatava juurdepääsu tagamiseks Harku mõisa parki seatakse tasuta isiklik kasutusõigus valla kasuks transpordimaa sihtotstarbega krundile pos nr 27 suurusega 4102,5 m². Avalik juurdepääs läbi selle maaüksuse mõisa parki tagatakse kõigile jalgsi ja kergliiklusvahenditega liikujatele.
- Detailplaneeringu alusel moodustatavad haljasmaa maaüksused Pos 32 ehk üldmaa elamuala ja Instituudi tee vahel pindalaga 5277,8 m² ja Pos 31 pindalaga 2173,6 m², kuhu on ette nähtud mänguväljak ning Pos 29 pindalaga 915,4 m² tuleb võõrandada tasuta Harku Vallavalitsusele. Vastavad maaüksused võõrandatakse vallale peale sinna kavandatava haljastuse istutamist. Mänguväljaku krunt tuleb võõrandada Harku Vallavalitsusele sama aegselt Pos 28 oleva tee võõrandamisega. Pos 32 võõrandatakse peale sinna rajatud maastikuarhitektuursete vormide ja haljastuse istutamist hiljemalt Pos 26 hoone kasutusloa andmise eel.
- Tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamine olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni (kuni elamukruntide liitumispunktideni krundi piiril, tee maal). Ainsa erandina on hiljem lubatud paigaldada sidekanalisatsiooni sidekaablid (sidekanalisatsioon tuleb rajada koos muude tehniliste taristustega);

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on detailplaneeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist (sh ehituslubade väljastamine elamutele ja nende abihoonetele) kavandatud elamumaa maaüksusel või hoonete kasutusloa andmist sotsiaalmaa/ärimaa maaüksusel.

Munitsipaalomandisse antakse peale planeeringu kehtestamist kokku neli maaüksust, mis moodustavad kokku ca 19,2% planeeritavast alast.

Elamumaa ja sotsiaal/ärimaa krunt ehk ehitusõigusega krundid kinnisvaraarenduseks moodustavad kokku 55,5% planeeringualast.

3.2.1 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisel on eesmärk vältida kahjusid kolmandatele osapooltele. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad teed, tehnolo-

võrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus.

Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud kolmandale osapoolele hüvitama kahju põhjustanud ehitist või krundi omanud kinnisasja omanik. Kui kahju põhjustab juba avalikus kasutuses oleval teel ehitust läbi viiv ehitaja või teekasutaja, siis lasub kahju kandmise vastutus ehitajal või teekasutajal (siiski, liikluskindlustuse olemasolul võib korvata liiklusõnnetusest tuleneva kahju selle kahju põhjustaja poolne kindlustusandja; ehitustööde puhul võib korvata kahju ehitustöid kindlustanud kindlustusandja).

4 FOTOD

Vaated olemasolevale olukorrale planeeringualal (kõik fotod Kaur Lass).



Foto 1: Vaade planeeringualal olevale põllule planeeringuala põhjaservast Instituudi tee suunas



Foto 2: Vaade planeeringualale Instituudi tee ääres olevast 2017. aastal rajatud uuest parklast.



Foto 3: Vaade planeeringuala servas kulgevale jalg- ja jalgratta teele Instituudi tee ääres. Olemasoleva parkla nurgas asub pinkidega puhkekoht.



Foto 4: Vaade mõisapargi servas kulgevalt jalgteelt planeeringuala suunas. Foto esiplaanil olev jalg- ja jalgratta teelõik asub kaitsealusel mõisapargi territooriumil. Lõigule pääseb paremale jäävalt tõstetud (nn künnisega) ülekäigurajalt.



Foto 5: Vaade planeeringualalt olevalt jalgteelt Harku mõisa pargi suunas.



Foto 6: Vaade nähtavuskolmnurgale Harku aleviku suunas. Harku suunast lähenevad autod on näha ca 100 m kauguselt. Nähtavust parandaks puud all oleva võsa eemaldamine.



Foto 7: Vaade mõisaparki kulgevast mahasõidust, mis kuulub sulgemisele. See ei ole olnud aktiivses kasutuses ka täna. Parki pääs takistavad kaks suuremat kivi ja sissesõit on keelatud ka liiklusemärgiga, samas on kergliiklustee ületuskoha kõrval olemas asfalteeritud mahasõit. Foto paremas servas paikneb tõstetud ülekäigurada.