



Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2206/15

Tallinn 2017-2020

Evely Ehrpas
Projektijuht
evely@hendrikson.ee
GSM: 5667 5598

Kinnisvaravalduse AS
Põrguvälja tee 3, Pildiküla, Rae vald
Harju maakond, 75308
Registrikood: 10434202

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Alusplaan	8
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK	12
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
3.2. Kruntide ehitusõigus	12
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	13
3.3.2. Elektrivarustus	14
3.3.3. Soojavarustus	14
3.3.4. Telekommunikatsioonivarustus	15
3.3.5. Tuletõrje veevarustus	15
3.3.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	15
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	16
3.4.1. LIIKLUSANALÜÜS	17
3.5. Haljastus ja heakord	19
3.6. Kujad	19
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	20
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine	20
3.9. Servituudi seadmise vajadus	21
3.10. Planeeringu REALISEERIMISEST tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ...	22
3.11. Planeeringu elluviimine	22
C – LISAD	24
D – JOONISED	26
E – KOOSKÖLASTUSTE TABEL	27

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 28.11.2014;
2. Indrek Laul ja Arvin Meliste kiri Harku Vallavalitsusele, 16.01.2015;
3. Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste detailplaneeringu algatamise eelne lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise avalik arutelu protokoll, 22.01.2015;
4. Leping nr 13-2/1, 17.01.2017;
5. Harku Vallavolikogu 23.02.2017 otsus nr 12 „Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine“;
6. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes, 08.03.2017;
7. Detailplaneeringu algatamise teade Harku Valla Teatajas, 08.03.2017;
8. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu, 10.03.2017;
9. Harku Vallavalitsuse 23.03.2017 kiri nr 13-4/17/1257 „Detailplaneeringu algatamise teade“;
10. Maanteeameti 11.04.2017 kiri nr 15-2/17-00012/181 „Harku vald Tabasalu alevik Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ja lähiala detailplaneering“;
11. Eskiisi tutvustamise teade Harku Valla Teatajas, 13.09.2017;
12. Eskiisi tutvustamise teade kodulehel, 13.09.2017;
13. Harku Vallavalitsuse 13.09.2017 kiri nr 13-4/17/1257 „Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise teade“;
14. Eskiisi tutvustamise teade ajalehes Harju Elu, 15.09.2017;
15. Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll ning osalejate registreerimisleht, 28.09.2017;
16. Maanteeameti 28.09.2017 kiri nr 15-2/17-00012/592 „Harku vald Tabasalu alevik Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendus“;
17. Harku Vallavalitsuse 07.03.2018 kiri nr 12-1/172-5 „Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks“;
18. Harku Vallavalitsuse 07.03.2018 kiri nr 12-1/172-4 „Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks“;
19. Maanteeameti 16.03.2018 kiri nr 15-2/18/11212-2 „Harku vald Tabasalu alevik Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste detailplaneering“;
20. Päästeameti 04.06.2018 kiri nr 7.2-3.1/4318-2 „Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks“;
21. Harku Vallavalitsuse 29.05.2019 kiri nr 12-1/172-11 „Harku vallas Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste ja lähiala detailplaneering“ Maanteeametile;
22. Harku Vallavalitsuse 29.05.2019 kiri nr 12-1/172-12 „Harku vallas Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste ja lähiala detailplaneering“ Päästeametile;

23. Harku Vallavolikogu 31.10.2019 otsus nr 96 „Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine“;
24. Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku teade veebilehel;
25. Indrek Laul ja Arvin Meliste seisukoht 2019.12.05;
26. Harku Vallavalitsuse 18.12.2019 seisukoht vastuväitele Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu osas;
27. Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avalikustamise järgse avaliku arutelu protokoll, 23.01.2020;
28. Protokollilisa, 27.01.2020;
29. Indrek Laul ja Arvin Meliste kiri Harku Vallavalitsusele, 02.04.2020;
30. Rahandusministeeriumi 07.05.2020 kutse nr 14-11/2501-2 „Harku vallas Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ära kuulamine“
31. Rahandusministeeriumi 03.06.2020 heakskiit nr 14-11/2501-3 „Harku vallas Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneering“
32. Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuse teade kodulehel, 03.06.2020

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Harku vallas asuvad *Klooga mnt 10* (katastriüksuse tunnus: 19801:002:1474, pindala: 2506 m², maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%) ja *Klooga mnt 10a* (katastriüksuse tunnus: 19801:002:1473, pindala: 5313 m², maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%) kinnistud. Planeeringuala suurus on ca 0,8 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute liitmine uue krundi moodustamiseks, ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Harku valla üldplaneering*, kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 määrusega nr 138, ning Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud *Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering*. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala ärimaa juhtfunktsiooniga alal, mille alla mõeldakse *kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad ning büroo- ja kontorihoonete maad*.

Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringualal asub Harku Vallavolikogu 29.07.2004 otsusega nr 69 kehtestatud *Tabasalu alevikus Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 6c kinnistute detailplaneering* (K-Projekti töö nr 04065-GE). Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette varemkehtestatud detailplaneeringu ümberplaneerimine Klooga mnt 10 ja Klooga mnt 10a kinnistute liitmiseks ja ehitusõiguse määramiseks kuni 3- korruselise kaubandus-teeninduskeskuse rajamiseks.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015);
- *Harku valla ehitusmäärus* (vastu võetud 25.05.2017 Harku Vallavolikogu määrusega nr 21);
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 määrusega nr 138 kehtestatud *Harku valla üldplaneering*;
- Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusega nr 7 kinnitatud *Harku valla jäätmehoolduseeskiri*;
- Harku Vallavolikogu 30.06.2016 määrusega nr 16 kehtestatud *Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumise ning kasutamise eeskiri*;

- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud *Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- EVS 812-5:2014 *Ehitiste tuleohutus: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus*;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*;
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G.E.Point OÜ (möödistamislitsents nr 542 MA ja 458 MA) poolt 02.02.2016 koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 16-G017). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Harku vallas Tabasalu alevikus riigimaantee kõrvalmaantee Tallinn- Rannamõisa- Kloogaranna, kohaliku tee 1982386 Lembitu tänava ja kohaliku tee 1982008 Tooma tee vahelisel alal. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Lembitu tn 1a	19801:002:1478	Transpordimaa 100%
Lembitu tn 1	19801:002:0426	Tootmismaa 100%
Lembitu tänav L2	19801:002:0423	Transpordimaa 100%
Lembitu tn 4	19801:002:0418	Elamumaa 100%
Lembitu tn 6	19801:002:0419	Elamumaa 100%
Tooma tee 3	19801:002:1207	Elamumaa 100%
Tooma tee 1	19801:002:1475	Ärimaa 100%
Tooma tee 1d	19801:002:1477	Transpordimaa 100%
11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee	19801:001:0469	Transpordimaa 100%

Juurdepääs planeeringualale toimub riigimaantee kõrvalmaantee 11390 *Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna*, kohaliku tee 1982008 *Tooma tee* ning kohaliku tee 1982386 *Lembitu tänav* kaudu. Autode väljapääs on lubatud ka otse Klooga mnt-le.

Klooga mnt 10a kinnistu on hoonestamata tühermaa, Klooga mnt 10 kinnistul asub ehisregistri andmete alusel *Säästumarketi* kauplus (ehisregistri kood: 120268848, ehitise nimetus: säästumarketi kauplusehoone).

Kõrghaljastust on planeeritaval alal vähe- vaid *Säästumarketi* taga Tooma tee 3 elamu poolisel küljel. Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 31,14 m ja 33,20 m.

Tabel 2. Planeeringualal asuvate kinnistute andmed

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Klooga mnt 10	19801:002:1474	2506 m ²	Ärimaa 100%
Klooga mnt 10a	19801:002:1473	5313 m ²	Ärimaa 100%

Planeeringuala koormavad järgmised kitsendused:

- Harku valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala ulatuses määratud riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna tee kaitsevööndi ulatuseks 50m (alus: Ehitusseadustiku §71 lõige 3 kohaselt võib tänava kaitsevööndit laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringuga).
- olemasoleva gaasitorustiku kaitsevöönd koridoris laiusega 2m;
- olemasoleva kõrgepinge maakaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 2m;
- olemasoleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4m;
- olemasoleva madalpinge maakaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 2m;
- olemasoleva sajuvee kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4m;
- olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiusega 2m;
- olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4m.

Olemasolev olukord on kajastatud *joonisel nr 2- Tugiplaan*.

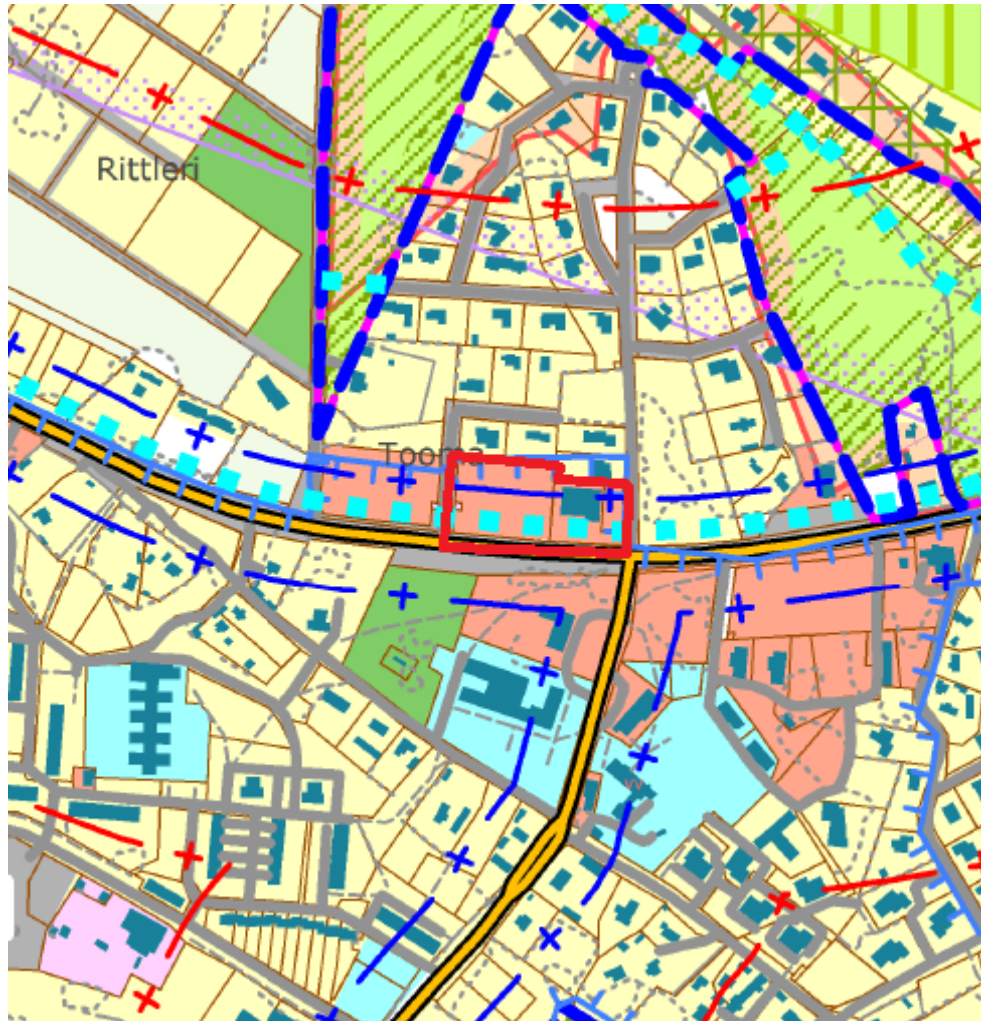
2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Harku valla üldplaneering*, kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 määrusega nr 138, ning Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud *Harku valla ehitustingimusi, miljöövärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering*. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *ärimaa* juhtfunktsiooniga alal (vt Skeem 2).

Ärimaa all mõeldakse üldplaneeringus kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad ning büroo- ja kontorihoonete maad. Üldplaneeringus kavandatud ärimaa hõlmab ka nn sotsiaalse kallakuga ärimaad, mille all mõeldakse näiteks eakate hooldekodusid, jäähalle, krossiradasid jm ärilistel alustel tegutsevaid avalikkusele suunatud objekte, mille tegevus on suunatud sotsiaalse teenuse pakkumisele.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks- ärimaa (vastavalt kehtivale üldplaneeringule):

- maa-alade juhtfunktsiooniks on ärimaa, täpsustatud suunaks võib olla puhkemajanduslik teenindus või sotsiaalse kallakuga ärimaad;
- detailplaneeringus täpsustatud suunast lähtuvalt lahendatakse parkimine vastavalt kehtivatele parkimishormidele;
- alade hoonestamisel puhkepiirkondade läheduses tuleb rangelt silmas pidada ümbritseva miljööga sobivust (hoone maksimaalne kõrgus kuni 12 m, säilitatava haljastuse osatähtsus vähemalt 70%);
- ärimaa kõrvalfunktsiooni väljaarendamine elamualadel võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele;
- piirdeaedu võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiad olema läbipaistvad.



	Elamumaa Kortrelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külates).		Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine)
	Üldkasutatavate hoonete maa		Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine)
	Ärimaa		Kõrvalmaantee
	Tootmismaa		Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu)
	Haljasala ja parkmetsa maa Valdavalt tiheasustusaladel, regulaarselt korrastatavate parkide maa		Jalgtee (Olemasolev või perspektiivne)
	Puhke- ja virgestusmaa Valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi		Maantee kaitsevöönd
	Teemaa		Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest)
			Tiheasustusalala

Skeem 2. Väljavõte Harku valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Harku valla üldplaneeringuga* ning *Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslike alasad ja väärtuslike maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringuga.*

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga liidetakse *Klooga mnt 10* ja *10a* kinnistud üheks 100% ärimaa sihtotstarbega krundiks. Täiendavalt nähakse antud kinnistutest ette ühe transpordimaa krundi moodustamine persp. ringristmiku tarbeks. Transpordimaa krunt pos 2 on ette nähtud tasuta võõrandada Maanteeametile.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 2 krundi moodustamine:

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	6966	ÄK ja/või ÄV 0-100%
2	853	LT 100%

Selgitus:

ÄK- *kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa*- jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurdepääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa;

ÄV- *väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa*- maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal (kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms);

LT- *tee ja tänava maa*.

Krundile pos 1 on ette nähtud kaubanduskeskus koos selle juurde kuuluvate kontori- ja tehnoruumidega. Planeeringualale ei ole lubatud rajada majutushoonet, diskoteeki ega kasiinot.

Krunditud maa bilanss (kokku 7819m²):

- ärimaa: 6966 m² (90%);
- transpordimaa: 853 m² (10%).

3.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritud krundile pos 1 järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Plan. ehitisealune pind, m ²	Plan. hoonete arv krundil	Suletud brutopind, m ²
1	2825	1	8475*

Märkus: * suletud brutopind= 3x ehitisealune pind ehk 3x 2825= 8475 m² (1-korrusel asub parkimiskorrus, teisel ja kolmandal korrusel kaubanduspinnad).

Planeeringulahenduse järgselt on alale kavandatud üks kuni 3- korruseline ärihoone kõrgusega kuni 11 m (kuni 42 m abs) maapinnast. Lembitu tänava poolses osas on plan. hoone 3- korruseline (parkimiskorrus 1. korrusel ning 2 korrust äripindadega), Tooma tee poolses osas tõuseb maapind 2 m ning plan. hoone on selles osas 2 maapealse korrusega ning 1 maa-aluse parkimiskorrusega. Hoone tehnoseadmed on ette nähtud varjatult hoone katusele 42 m abs kõrguse sisse. Abihooneid ega kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikehitisi ei ole lubatud rajada.

Rajatav hoone peab olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavale hoonele on:

- piirdeaed on lubatud vaid elamumaa kruntide poolsele küljele. Piirde materjal ja kõrgus täpsustub ehitusprojektiga;
- katuse tüüp: lamekatus kaldega 0° kuni 15°;
- välisviimistluses kasutada soovitavalt puitu, kivi, betooni, klaasi ja metalli. Lubatud on kasutada ka krohvi. Piirkonnas tuleb vältida tehislikke materjale. Plastikust fassaadikatted ei ole lubatud ning keelatud on kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki;
- eramajade poole aknaid, terrasse ega rõdusid mitte kavandada. Eramajade poole olevates seintes ei ole inimese nägemiskõrguses väljavaatamist võimaldavaid aknaid (võivad olla aknad lae all, et ruumi pääseks loomulik valgus).

Piirdeaia kavandamisel määratakse täpne kõrgus ja kujunduslikud tingimused koostöös piirnevate elamumaa kruntide omanikega, kuid arvestama peab, et piirdeaed on kogu kavandatava krundi ulatuses ühtse visuaalse ilmega.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud 2 äripindadega korruse suletud brutopind, s.o 5650 m² (arvutuse käik: 2x ehitisealune pind ehk 2x 2825 m²= 5650 m²), kuna hoone esimesel korrusel asub parkla, mida parkimiskohtade arvutuses ei arvestata.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on:

Ehitise liik: *supermarket, kauplused* (1/100); ehitise asukoht: *linnakeskus, II kuni IV klass*: 5650/100= 57 kohta.

Planeeritud parkimiskohtade arv: 79

3.3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritaval alal on olemas ühendused tehnovõrkudega. Planeeritud krundi sisesed tehnovõrkude lahendused antakse ehitusprojekti käigus.

Planeeringus näidatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb kõigilt võrguvaldajatelt taotleda täpsustatud tehnilised tingimused ning tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega täiendavalt.

3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse planeerimise aluseks on OÜ Strantum poolt 07.03.2017 väljastatud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Veevarustus:

Planeeringuala hinnanguline veevajadus on 3 m³/d.

Planeeringuala veeallikateks on Tabasalus asuvad Keskuse (kat. nr 796) ja Sarapuu (kat. nr 789) puurkaevud, kuhu vesi jõuab Harku valla põhjaveemaardlast nr 25, kambrium-vendi veekihist.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada *Klooga mnt 10* kinnistul asuv ühenduskaev veetoruga.

Kanaliseatsioon:

Planeeringuala hinnanguline ärajuhitava reovee kogus on 3 m³/d.

Planeeringuala kanalisatsiooni eesvooluks on Tooma teel asuv ühiskanalisatsiooni torustik. Olemasolev kanalisatsioonitorustik on lahkvoolne, sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada *Klooga mnt 10* kinnistul asuv ühenduskaev kanalisatsioonitorustikuga.

Sademevesi:

Planeeringuala hinnanguline sademevee kogus on 61 l/s. Tekkivad sademeveed on ette nähtud ennekõike immutada planeeringuala haljasaladel. Valingvihmade korral on liigveed ette nähtud juhtida plan. sademeveekanalisatsiooni.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada *Klooga mnt 10* kinnistul asuv ühenduskaev sajuvee kanalisatsioonitoruga, mis ei jää planeeritud hoone alla. Planeeritud hoone põhja- ning lääneosas olevatel juurdepääsuteedel on ette nähtud sademeveed kokku koguda plan. sademeveekanalisatsiooni, kust vesi suunatakse Lembitu tn plan. toru mööda olemasolevasse sajuveekanalisatsiooni. *Tehnovõrkude koondplaanil* on kantud sademeveetoru sõlmpunktide ligikaudsed kõrgusmärgid, täpne platside ja parklate vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti staadiumis.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse (vastavalt Maanteeameti 11.04.2017 kirjale nr 15-2/17-00012/181).

3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 10.02.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 248779 detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x700A.

Elektriline aadress:

Toitealajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam
Tabasalu 110/10	Kakumäe:TAB	Karumaa-1:(Tabasalu)

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine toimub Lembitu tn 1 kinnistul asuva olemasoleva Karumaa-1 alajaama kaudu. Olemasolevast alajaamast on ette nähtud ringtoite tagamiseks kahe madalpinge maakaabli toomine planeeritavasse liitumiskilpi, mis asub plan. krundi pos 1 servas Lembitu tänava teemaa alal. Planeeritavale liitumiskilbile on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

3.3.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeritava hoone soojavarustust on võimalik lahendada nii kaugkütte- kui gaasikütte baasil.

Kaugküttevastuse planeerimise aluseks on OÜ Strantum poolt 14.02.2017 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Liitumine olemasoleva soojustrassiga toimub Teenuste tn 2a kinnistul asuva soojustrassi kambrist nr 5, kust planeeritakse uus soojatorustik kulgemisega piki Klooga mnt serva kuni planeeritud krundini. Liitumispunkt soojatorustikuga asub kinnistu piiril.

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on Gaasienergia AS poolt 30.03.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 46.

Tallinn-Rannamõisa-Klooga mnt-I ja Lembitu tänaval asuvad B- kategooria (MOP=OP=4,0bar) gaasitorustikud. Planeeritava hoone gaasivarustuse saamiseks rajatakse uus maagaasi tarnetorustik algusega Lembitu tänaval asuvast gaasitorustikust, olemasolev sulgseade DN25 säilib.

3.3.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telekommunikatsiooni planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt 06.03.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 28078667 detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringualal on olemas ühendused sidekanalisatsiooniga. Olemasolevad ühendused säilivad.

Planeeringuga on ette nähtud uue sidekaabli toomine olemasolevast kaevust nr KLTAB-136 kuni planeeritud hooneni.

Tooma tee 3, Lembitu tn 4 ja Lembitu tn 6 kinnistute tarvis on planeeringuga ette nähtud plan. sidekanalisatsioonitrass algusega olemasolevast kaevust nr KLTAB-136.

3.3.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi (kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajatelt ei saa eeldada ruumide head tundmist, kuid kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks ja on eeldatavalt ärkvel. Sellised hooned ja ruumid on näiteks: *kaubandushoone*) alla. Planeeritud hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik normveehulk IV klassi hoone puhul 20 l/s 2 tunni jooksul, kui ehitised on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga.

Planeeringualale lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Klooga mnt ja Lembitu tn ning Klooga mnt ja Tooma tee ristmikel, kust on tagatud tulekustutusvesi 10 l/s. Puuduolev tulekustutusvesi lahendatakse planeeritud tuletõrjevee mahutiga (mahuti suurus 73 m³). Tuletõrjeveemahutist tuleb tagada igal aastaajal ning igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga.

Planeeritud hoone asukoha valikul on arvestatud standardiga EVS 812-5:2014 *Ehitiste tuleohutus. Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus*, mis määrab tankla tuleohutuskujaks 30 m. Planeeritud hoone asub kujast väljas.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

3.3.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

OÜ Strantum on esitanud järgmised tingimused:

- soojustorustik projekteerida eelisoleeritud terastorust;

- väljavõttele kaevust näha ette sulgarmatuur, tühjendus- ja õhutuskraanid;
- uushoonele näha ette automatiseeritud soojussõlm;
- soojuskandja parameetrid:
 - arvutuslik temperatuurigraafik katlamajast väljumisel 90/65°C;
 - maksimaalne temperatuur 110 °C;
 - suvine temperatuur 65/25°C, mis võtta aluseks tarbevee soojavaheti valikul;
 - maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6MPa. Normaalne töö rõhk 5 bar. Rõhkude vahe min 1,0 bar, mis võtta arvutuse aluseks.
- sekundaarpoole täitmisel võrguveega näha ette rõhu kaitse ja täiteveearvesti;
- soojusarvestid Multicar 602 koos kauglugemismooduliga paigaldada hoone soojussõlme.

Telia Eesti AS esitas järgmised tingimused:

- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrilevi OÜ esitas järgmised tingimused:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Gaasienergia AS esitas järgmised tingimused:

- piirkonna gasifitseerimine toimub piirkonna arendaja ja Gaasienergia AS vahel sõlmitava lepingu alusel;
- gasifitseerimise tööprojekti koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab Gaasienergia AS.

Maanteeameti 11.04.2017 kirjas nr 15-2/17-00012/181 toodud tingimused:

- Juhul, kui ehitusprojekti kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil;
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

3.4. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringu koosseisus on määratud liikluskorralduse põhimõtted. Plan. krundi pos 1 juurdepääs on ette nähtud *kohaliku tee 1982008 Tooma tee* ning *kohaliku tee 1982386 Lembitu tänava* kaudu. Täiendavalt on lubatud ainult tankla teenindamiseks tankuri sissesõit planeeringuala lõunas asuva olemasoleva mahasõidu kaudu (ainult sissesõit).

Planeeringu koostamisel on arvestatud *kohalik-, era- ja metsatee 1980510 Ranna tee* ja *riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn- Rannamõisa- Kloogaranna* perspektiivse ringristmiku lahendusega (vt joonis 6.2- *Liiklusskeem- ringristmikuga lahendus*), kuhu on peale kantud perspektiivne ringristmik vastavalt Liikluslahendus OÜ tööle nr 031819 *Tabasalu keskuse I etapi detailplaneering*, joonise nimetus *Ringristmikuga liikluskorralduse ettepanek V2*, seisuga 01.09.2018. Persp. ringristmik lahendus tuleb 2+2 ning keskipiirdega, kus Lembitu tänavale juurdepääs jääb parempöördega sisse ja välja. Ringristmiku ruumivajadusega on arvestatud ning selle tarbeks on plan. krundist pos 1 ette nähtud transpordimaa krundi moodustamine (krunt pos 2, pindala 853 m²), mis võõrandatakse tasuta riigile.

Juhul, kui käesolev planeering realiseerub enne kui ringristmik, on planeeringuga ette nähtud ajutine liikluslahendus (vt joonis 6.1- *Liiklusskeem- ajutine lahendus*). Ajutine lahendus täpsustub planeeringu realiseerumisel teeprojekti koostamise käigus.

Riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn- Rannamõisa- Kloogaranna on III klassi maantee, kus kiirusepiirang Tabasalu alevikus on 50 km/h. Täiendavaid ristumiskohti ega mahasõite riigimaantee kõrvalmaanteele Tallinn- Rannamõisa- Kloogaranna ei kavandata.

Parkimiskohad on lahendatud krundi piires hoonesiseselt ja -väliselt. Riigiteel parkimist ega manööverdumist pole ette nähtud. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1, ehitise liik: *supermarket, kauplused*, ehitise asukoht: linnakeskus, II kuni IV keskuse klass (1/100). Parkimiskohtade täpne arv selgub arhitektuurse projekti käigus. Lubatud on nii hoonesisene kui -väline parkimine.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud 2 äripindadega korruse suletud brutopind, s.o 5650 m², kuna hoone esimesel korrusel asub parkla, mida parkimiskohtade arvutuses ei arvestata.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on:

Ehitise liik: *supermarket, kauplused* (1/100); ehitise asukoht: *linnakeskus, II kuni IV klass*: $5650/100 = 57$ kohta.

Planeeritud parkimiskohtade arv: 79

Hoone külastajate jaoks on ette nähtud 54 kohta hoone sees ning 15 kohta hoonest väljas. Töötajate parkla 10 lisaparkimiskohaga asub hoone põhjapoolsel küljel. Eramajade poole ei ole avalikkusele avatud liiklusala ja kaubalaadimist.

Planeeringu joonistel näidatud liikluslahendus ja parkimiskorraldus on illustratiivne ja täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Planeeringu koostamisel on arvestatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusega nr 106 *Tee projekteerimise normid* ning selle lisaga *Maanteede projekteerimisnormid*. Põhijoonisele on kantud peale nähtavuskolmnurgad koos mõõtudega (alus *Maanteede projekteerimisnormid*, ptk 5.2.7.2).

Kõnniteede kavandamisel on arvestatud olemasolevate jalg- ning jalgrattateede kulgemisega.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ega planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

3.4.1. LIIKLUSANALÜÜS

Detailplaneeringuga kavandatava kohta on 2017. aasta lõpus koostatud liiklusanalüüs, mille eesmärgiks on määrata ja analüüsida detailplaneeringu elluviimisel tänavavõrgule ja liikuvusele avalduvat mõju (vt Lisad- 6).

Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee on kaetud Maanteeameti liiklussageduse loenduspunktidega ja planeeringuala jääb kahe mõõtepunkti vahele, mille andmed

võimaldavad hästi jälgida viimaste aastate trende. Loendustulemused näitavad, et liiklussagedus on planeeringuala juures üle 16 tuhande sõiduki ööpäevas, millest pisut üle 5000 sõiduki jääb Tabasallu. 99% liiklusest moodustavad sõiduautod, ent veoautosid ning autoronge on arvuliselt siiski pea 500. Kuna maantee ühendab mitmeid linnalähedasi elamupiirkondasid, mille elanike igapäevased tööle ja kooli liikumised on tugevalt seotud Tallinnaga, võib eeldada, et liikumiste mahud jäävad ka tulevikus samasse suurusjärku.

Detailplaneeringuga lisanduvate liiklusmahtude prognoosimisel on aluseks võetud nii lisanduvate parkimiskohtade arv kui eeskätt maakasutuse funktsioonid ja nende poolt tekitatavad liikumiste mahud. Hoone funktsioonist sõltub küllastuste maht ja kellaajad ning kasutatavad liikumisviisid. Toidupoodide ja kaubanduse funktsiooni puhul on küllastajate saabumiste ja lahkumiste ajad suuresti kattuvad. Tööpäeviti on kella 9 ja 19 vahel ka kellaajaline jagunemine läbi päeva ühtlane keskmiselt 10%-ga küllastajatest tunnis, pärast mida hakkab küllastajate arv langema. Nädalavahetusesti tehakse 18% küllastustest kella 12-14 vahel, ent enamasti ei ole sel ajal üldine liiklussagedus suur. Lähtuvalt piirkonna iseloomust on arvestatud, et 2/3 küllastustest tehakse autodega. Kuna kavandatud pood jääb kohe peamise liikumistee äärde, siis võib ka eeldada, et valdav osa neist ühendatakse muu liikumise, näiteks töölesõiduga. Kuna hetkel asub krundil väiksem toidupood, ning kõrval kaubanduskeskus, ei ole funktsiooniga seotud autosõitjate hulk kõik lisanduv koormus. Seega on piirkonnas juba hetkel liiklusmaht, mis kandub uue funktsiooni juurde ümber. Lisanduv liikumiste arv on umbes pool kogu küllastajate arvust.

Ent hea jalgsikäigu ja rattasõidu ehk 15 minuti raadiusesse jääb kogu alevik ehk ka neil liikumisviisidel on kohalike elanike jaoks suurem tähtsus. Eriti arvestades, et maanteega paralleelselt on rajatud hea kvaliteediga kergliiklustee. Kuigi linnavälistes tingimustes ei kasutata ühistransporti väga sageli igapäevaste käikude tegemisel, siis Tabasalu kontekstis on eeldused selleks teatud määral olemas. Planeeringualast 500 meetri raadiuses on olemas kaks bussipeatust, kust on ühendused Tallinna ja Keila suunas keskmiselt 3-4 korda tunnis. Teenuse tarbimisega seotud autokasutuse vähendamiseks tuleks keskenduda piisavate rattaparkimisvõimaluste loomisele ning headele kergliikluse ühenduste tagamisele. Liiklusohutuse parandamiseks on soovitatav kergliikluse ja autoliikluse ristumiskohtades kasutada tõstetud teeületuskohti või tähistada ülekäigud eri värvi teekattega.

Tooma tee ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ristmik on foorjuhtimisega ristmik, kus vasakpöõreteks on kasutusel eraldi rada. Tänavaga toimub ligipääs tanklale ja küllastajate parkimiskohtadele, lisaks ühendab tänav põhjapool asuvaid elamuid. Suurt täiendavat liikluskoormust ristmikule ei ole seetõttu ette näha. Detailplaneeringu realiseerumisel lisanduva liikluskoormuse juures jääb ristmiku teenindustase jätkuvalt heale tasemele ning muudatusi ristmiku osas ei ole vajalikud.

Lembitu tänavalt toimub juurdepääs olemasolevale Tabasalu kaubanduskeskusele, põhjaosas paiknevatele elamutele ning planeeritava keskuse küllastajate parklale. 75% planeeringualaga seotud lisanduvast liiklusest hakkab kasutama Lembitu tänavat. Tegemist on foorjuhtimiseta ristmikuga, kus vasakpöõreteks on kasutusel eraldi rada. Kuna juba praegu on ristmikul kasutusel eraldi vasakpöõrerada peateelt ning kõrvalteelt eraldi rajad pöõreteks, ei paranda täiendav ristmiku laiendamine oluliselt ristmiku läbilaskevõimet. Täiendava kogujatee rajamine Tooma tee ja Lembitu tänavaga ühendamiseks ei vähenda samuti ristmiku liikluskoormust, kuna ei ühenda omavahel olulisi sihtkohti. Ristmiku läbilaskvust piirab peatee suur koormus, mitte lisanduv liiklus. Kogujatee rajamisel oleks teatav mõju, kui ristmikul keelata vasakpöõrde nii Lembitu tänavale sisse kui alalt välja ja suunata pea kogu liiklus ringi mööda Tooma teele. Ent sellise liiklusskeemi korral hakataks ilmselt kasutama olemasoleva kaubanduskeskuse parklast läbi sõitmist ja Looduspargi tänavat, mis ei paranda kokkuvõttes peatee liikluse sujuvust ja ohutust. Teenindustaseme parandamiseks märkimisväärset määral tuleks kaaluda ristmiku lahendamist foorjuhtimise või ringristmiku abil.

Soovitused:

1. Lembitu tänava teenindustaseme parandamiseks on soovitatav ehitusprojekti koostamise käigus täiendavalt analüüsida Lembitu tänava ja Tallinn- Rannamõisa-Kloogaranna tee ristmiku kavandamist foorjuhitava või ringristmikuna.
2. Planeeringuala keskel paiknevalt väljasõidult lubada ainult parempöördes peateele.
3. Liiklusohutuse parandamiseks on soovitatav kergliikluse ja autoliikluse ristumiskohtades kasutada tõstetud teeületuskohti või tähistada ülekäigud eri värvi teekattega.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus vaid Klooga mnt 10 kinnistu põhjaosas (üksikud puud).

Planeeringuga nähakse ette täiendava kõrg- ja madalhaljastuse istutamine nii põhja jäävate elamukruntide äärde kui riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn- Rannamõisa- Kloogaranna äärde. Haljastuse kavandamisel arvestada nii olemasolevate kui planeeritavate tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Nähtavuskolmnurka on lubatud rajada madalhaljastust, mille kõrgus jääb alla sõiduautojuhi silma arvutuslikku kõrgust 1,1m sõidutee pinnast (aluseks majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 *Tee projekteerimise normid*, lisa *Maanteede projekteerimismid* ptk 2.4.6 (3)).

Planeeringuala haljaspinna osakaal on 21%.

Planeeritava alaga piirnevate elamumaa kruntide äärde istutatakse igihaljad puud, täpsem lahendus antakse haljastusprojektiga.

Planeeritavat krunti on lubatud piirata aiaga vaid elamukruntide poolsel küljel. Koos hoone projekteerimisega vaadatakse üle ka naabritega piirnevate aedade konstruktsioon ja seisukord ning piirded on ette nähtud uuendada (tehakse läbipaistmatuks ja kõrgemaks). Piirete täpne kõrgus määratakse koostöös iga elamukrundi omanikuga ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu. Jäätmekonteinerid ei tohi paikneda elamute poolsel küljel haljasalal. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Põhijoonisel on näidatud pakendikonteinerite võimalik asukoht (klaas-, paber-, segapakend), täpne asukoht antakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti käigus koostada eraldi haljastusprojekt, mis kooskõlastada valla heakorraspetsialistiga. Täiendavalt lahendada riiete kogumiskonteineri asukoht, mis eelistatult võiks paikneda postiautomaadi kõrval, juhul kui viimane rajatakse.

3.6. KUJAD

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP2.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* §22: *Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.*

Olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast esitatud normist kaugemale. Planeeritud hoonestusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus hoonestamata naaberkinnistutele on võimalik ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele.

3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Vastavalt algatamise otsusele: Kavandatav tegevus (kinnistute liitmine ja ehitusõiguse määramine kuni 2- korruselise kaubandus- teeninduskeskuse rajamiseks on kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) §33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS §6 lõikes 1 nimetatud tegevust samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS §6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademeveetrassi suunamist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist ärimaaga, samuti näeb detailplaneering ette ainult äripindasid. Ärihooned ei ole suure müratundlikkusega, ning määruse kohaselt ei saa neid otseselt ühegi müratundliku ala kategooria alla liigitada. Antud juhul ei kavandata ka ärihoone ja tee vahelisele alale müratundlikke objekte (nt puhkeala või mänguväljak), mistõttu välisõhu müra normtasemega võrdlus ei oma sisulist kaalu. Küll aga tuleb head tingimused tagada ärihoonete siseruumides. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Vastavalt 2017. a strateegilise mürakaardi (Akukon OY Eesti filiaal, 2017) andmetele küündib kavandatud hoonete teepoolsele fassaadile päevane müratase (L_d) vahemikus 60...65 dB ning öine müratase (L_n) vahemikus 50...55 dB. Liikluskoormuste suurenemise korral (nt kahekordne kasv) võib müratase küündida vahemikku 65...70 dB päeval (L_d) ning 55...60 dB öösel (L_n).

Heliisolatsiooninõuded äripindade rajamisel on järgmised: bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel L_d 66-70 dB müratsooni on välispiirde ühisisolatsiooni nõue $R'_{tr,s,w}+C_{tr}$ minimaalselt 35 dB (soovitav rakendada ka hoone teistel ehk madalama müratasemega külgedel). Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Liiklusest tingitud vibratsioon jääb kavandatava ärihoone alal eeldatavalt lubatud normide piiresse, kuna hoone jääb teest enam kui 20 m kaugusele, samuti on sõidukiirus madal (50 km/h) ning raskeliikluse osakaal kõigest 1-2%. Kavandatava hoone puhul piisab nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest. Tähelepanu tuleb pöörata hoone kandekonstruktsioonidesse vibratsiooni leviku takistamisele. Üldisem vibratsiooni leviku piiramise soovitus on massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee-alale ning kavandatud hoone asukohas piirväärtuse ületamist ette näha ei ole.

Hoonete projekteerimisel lähtuda standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja määratase mõõtmise meetodid“ kehtestatud normidest.

3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeringuga nähakse ette järgmised servituudi vajadusega alad:

- plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2m võrguvaldaja kasuks;
- plan. maa-alusele soojatorustikule koridoris laiusega 4m võrguvaldaja kasuks;
- plan. madalpinge kaabelliinile koridoris laiusega 2m võrguvaldaja kasuks;
- plan. maa-alusele gaasitorustikule koridoris laiusega 2m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sademeveetorule koridoris laiusega 4 m;
- ol. olevale madal- ja kõrgepinge kaabelliinidele koridoris laiusega 2m võrguvaldaja kasuks;
- ol. olevale gaasitorustikule koridoris laiusega 2m võrguvaldaja kasuks;
- ol. olevale kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4m võrguvaldaja kasuks;
- ol. olevale sajuvee kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4m võrguvaldaja kasuks;
- ol. olevale veetorule koridoris laiusega 4m võrguvaldaja kasuks;
- ol. olevale sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2m võrguvaldaja kasuks.

Täiendavalt nähakse planeeringuga ette plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala *Lembitu tn 1* kinnistule koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks ning *Lembitu tänav L1* kinnistule plan. sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

3.10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Vastavalt 17.01.2017 sõlmitud lepingule kohustub huvitatud isik:

- teostama omal kulul vastavaid tegevusi detailplaneeringus kavandatud krundi moodustamiseks 1 aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates;
- ehitama 5 aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates omal kulul välja kogu detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri (detailplaneeringukohased vajalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja nendega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised, sh elektri- ja sidevarustus; ühisveevärk ja -kanalisatsioon; sademeveekanaliseerimine või sademevee kraavid ja -trüübid);
- pärast tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade väljastamist 3 kuu jooksul Harku vallale tasuta võõrandama detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tehnilise infrastruktuuri, kui seda planeeritakse.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

C – LISAD

1. Elektrilevi tehnilised tingimused, 10.02.2017;
2. OÜ Strantum soojavarustuse tehnilised tingimused, 13.02.2017;
3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused, 06.03.2017;
4. OÜ Strantum veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused, 07.03.2017;
5. Gaasienergia AS tehnilised tingimused nr 46, 30.03.2017;
6. Liiklusanalüüs, 2018;
7. Illustratiivne materjal.

D – JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1: 00
3. Kontaktvööndi analüüs M 1:2000
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
- 6.1 Liikluskeem- ajutine lahendus M 1:500
- 6.2 Liikluskeem- ringristmikuga lahendus M 1:500

E – KOOSKÕLASTUSTE TABEL