

1. SISSEJUHATUS

Töö nimetus:	Õispuu tee 1 ja Õispuu tee 3 maaüksuste detailplaneering
Töö nr:	HDP-01/2018
Tellija:	EKOMET OÜ
Koostaja:	Hirundo OÜ , juhatuse liige Taimi Kirs
Huvitatud isikud:	Ekomet OÜ juhatuse liiga Erko Karo

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Laabi külas alljärgnevat katastriüksust:

Maaüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr	Pindala	Sihtotstarve (katastri liik)	Kinnistu omanik
Õispuu tee 1	19801:001:2487	5077302	19498m ²	Tootmismaa 75% Ärimaa 25%	Ekomet OÜ
Õispuu tee 3	19801:001:2489	4223750	17641m ²	Tootmismaa 75% Ärimaa 25%	Ekomet OÜ

Planeeringu koostamise eesmärk on olemasolevate tootmis ja ärimaa sihtotstarvetega maaüksuste liitmine seoses Õispuu tee 1 maaüksusel oleva tootmishoone laiendamisega Õispuu tee 3 maaüksusele, büroohoone ja laoplatši planeerimisel.

Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering – „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Harku valla ehitusmäärusega;
- Juhani 5 ja Õispuu mü ja lähiala detailplaneering, Hirundo OÜ töö HDP-06/09, kehtestatud 27.09.2012 HVV otsusega nr 70
- 2018.02.05 Detailplaneeringu koostamise algatamise avaldus;
- 2018.04.26.a. Harku Vallavolikogu otsus nr 37 „ Laabi külas Õispuu tee 1 ja Õispuu tee 3 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

- Õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standardiga EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
- Topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (EmPe Geodeesia töö nr 1099 26.01.2018.a).

Planeeringu ülesanne on:

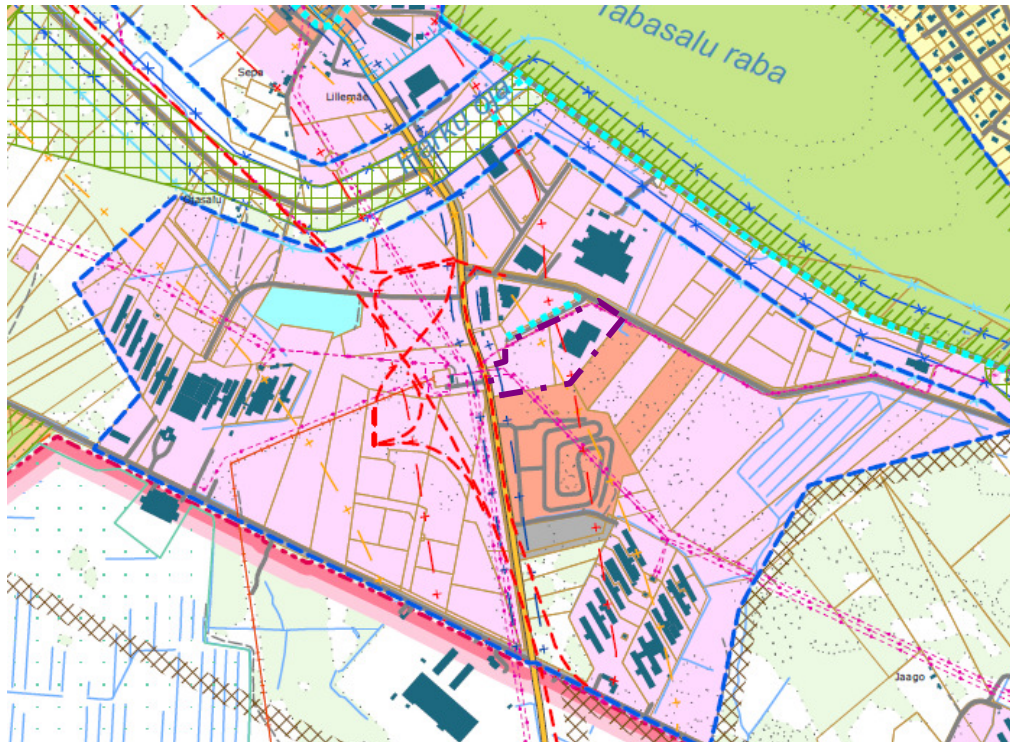
- Määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted.
- Selgitada välja planeeringuala tehnovõrkudega varustamise vajadused ja võimalused.
- Töötada välja planeeringuala liiklusskeem.
- Määrata kindlaks heakorrastus- ja haljastustööde ulatus.
- Täpsustada planeeringuala kohta käivaid mitmesuguseid erinõudeid (servituudid, tulekaitse abinõud jne).

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

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

Detailplaneering vastab Harku valla kehtivale üldplaneeringule (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsus nr 138) ning vastavalt üldplaneeringule asub planeeritav ala tootmismaa juhtfunktsiooniga maa-alal.

VÄLJAVÕTE HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGUST



- - - Planeeringu ala asukoht
- - - Juuliku-Tabasalu teelõik

LEPPEMÄRGID

Maakasutus

	Elamumaa Korraldamumaa on võimalik arendada ameti alavaks ning Tallinna linna ja piirkondade haldusüksustele (Harku, Tarku ja Laabi küla).
	Üldkasutatavate hoonete maa
	Ärimaa
	Elamu- ja ärimaa
	Tootmismaa
	Sadama maa
	Haljasaala ja parkimise maa Vaidavalt lihtsustusalade, regulaarselt korraldatavate parkide maa
	Puhke- ja virgustusmaa Vaidavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhke- ja virgustusalade ehitisi
	Leebe režiimiga looduslik haljasmaa Vaidavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratletud tingimustel võimalik arendada elamu- ja virgustusalade ehitisi
	Range režiimiga looduslik haljasmaa Looduslik maa kus täiesti loomuliku hoonestuse ette ei nähta
	Kalmistu maa
	Supelrande maa
	Jäätmekäituse maa
	Riigi- ja sisekaitsemaa
	Teemaa
	Mäetööstusmaa
	Kaitsealune maa looduskaitseseaduse mõistes

Rohevõrgustik**

	Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine)
	Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine)
	Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor)
Tood	
	Põhimaantee
	Tugimaantee
	Kõrvalmaantee
	Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu)
	Perspektiivne tee
	Perspektiivne trammitee
	Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist)
	Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist)
	Perspektiivne soovituslik jalgteed (Tallinna ringtee projektist)
	Jalgteed (Olemasolev või perspektiivne)
	Terviserada (Harku järve terviseraja eeskis, Tehnogeni OÜ töö nr E 79/07 2005)
	Maantee kaitsevöönd
	Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lühivalt perspektiivse liiklusega)
	Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd
Muinsuskaitse	
	Ajaloomälestis
	Ehitismälestis
	Arheoloogiamälestis
	Kinnismälestise kaitsevöönd (Ehitiste, kaardi kaitsevööndite objektide kaitsevööndi laius on 50 m)

Muud leppemärgid

	Vaikesadam
	Lautrikoht
	Juurdepääs kallasrajale
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd*
	Ranna või kalda piiranguvöönd
	Suurupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd
	Kõrgepingeliin (35-330 kV)
	Elektrihoolini pingega 6 - 10 kV
	Maaparandussüsteemi ala
	Kaugkütepiirkond
	Tihasustusala
	Projekteeritav või muudetav kaitseala Ala piir on kajastatud Eesti Looduse Infosüsteemis (seisuga 15.10.2013) registreeritud taotluse alusel, vt seletuskiri lk 2.15
	Maardla
	Taotletav maardla
	Valla piir
	Katastrirüksuse piir
	Kavandatav parkimisplats
	Vaartuslik maastik
	Traditsiooniline väärtuslik maastik
	Miljööväärtuslik hoonestusala

Planeeringu lahutamatuks osadeks on seletuskiri ja kaardid

HARKU VALLA ÜLDPLANEERING

Tee projekteerimise normid punkt 1.8.1. lg 15 kohaselt on Harku valla üldplaneeringule peale kantud maanteede sanitaarkaitsevööndid äärmise sõidutee servast, kuid jõustunud **Tee projekteerimise normidest (jõust 15.08.2014)** tulenevalt on punkti 1.8.1. lg 9-17 ja tb 1.25-1.28 kehtetud.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Üha olulisemalt mõjutab toodete omahinda tootmis-, lao- ja ärihoonete rajamise logistiline asukoht. Detailplaneeringu ala on selleks ideaalne, asudes Tallinnast kõigest 7 kilomeetri kaugusel.

Planeeritav ala paikneb riigimaanteede 11191 Harku-Rannamõisa ja Harku valla munitsipaalomandis oleva (kohalik tee) Sütemetsa tee vahelisel alal.

Vastavalt Harku valla arengukavale aastateks 2002-2012, mille raames taotleti ettevõtluspiirkonna väljakujunemist antud piirkonnas on kehtestatud alljärgnevad detailplaneeringud antud planeeringu kontaktvööndis:

- Lillemäe II, Tamme IV, Otsa 2 dp., kehtestatud 14.10.2005 VV otsusega nr 98;
- Harku tee 3560, Alasi tee 7 ja Alasi tee 9 kinnistute dp., kehtestatud 22.05.2008 HVV otsusega nr 556;
- Tapamaja kinnistu ja riigi reservmaa piiriettepaneku nr AT021216033 dp., kehtestatud 19.02.2009 VV otsusega nr 20;
- Sütemetsa tee 56 mü. ja lähiala dp., kehtestatud 28.03.2013 HVV otsusega nr 44;
- Tamme V, Otsa 4, Paju 2, Sütemetsa 3 mü dp., kehtestatud 30.08.2007 HVV otsusega nr 81;
- Otsa 1 mü. detailplaneering, kehtestatud 29.07.2004 HVV otsusega nr 67;
- Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala dp., kehtestatud 22.02.2006 HVV otsusega nr 15;
- Kardiraja mü. detailplaneering, kehtestatud 22.02.2006 HVV otsusega nr 15;
- Tammi VI mü. dp., kehtestatud 25.06.2009 HVV otsusega nr 65;
- Lillemäe III dp., kehtestatud 22.01.2009 HVV otsusega nr 5
- Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala dp., kehtestatud 31.11.2013 HVV otsusega nr 11

Lillemäe II, Tamme IV, Otsa 2 dp., kehtestatud 14.10.2005 VV otsusega nr 98, oli määratud tootmishoone arhitektuursed tingimused alljärgnevalt:

- ❖ *Kavandatud tootmishooned on planeeritud valdavalt 3 korruselised;*
- ❖ *Kavandatavate hoonete kõrgused on planeeritud 14 meetrilised;*
- ❖ *Kruntidele on kavandatud 1-2 hoonet.*

Antud detailplaneeringu ala paikneb Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringu alal, kus oli määratud arhitektuursed tingimused alljärgnevalt:

Arhitektuursed tingimused krundil pos nr 1,2,4,6

Krundil võib paikneda max. 1 hoone.

Hooned võib projekteerida max II korruselisena , kõrgusega maapinnast kuni 9m,

Lubatud katusekalle on 0°-15°

Hoonestusviis on lahtine.

Arhitektuursed tingimused krundil pos nr 3,5

Krundil võib paikneda max. 2 hoonet.

Hooned võib projekteerida max II korruselisena , kõrgusega maapinnast kuni 9m,

Lubatud katusekalle on 0°-15°

Hoonestusviis on lahtine.

Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringus oli planeeritud mitme krundi ühist hoonestusala, mis võimaldab kruntide liitmist ja hoone paigutust kogu ehitusala piires. Planeeritud alajaama krunt pos. nr

7 ja tuletõrjemahuti krunt pos. nr 8 võis liita planeeritavate tootmis- ja ärimaa kruntide koosseisu tingimusel, kui nendele kruntidele säilitatakse avalik kasutus.

Tänaseks on alajaama Õispuu tee 1 maaüksuse koosseisus ja tuletõrjemahutid Õispuu tee 2 maaüksuse koosseisus

4. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

4.1. ASUKOHT

Planeeritav ala asub Harku vallas Laabi külas Õispuu tee ääres

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

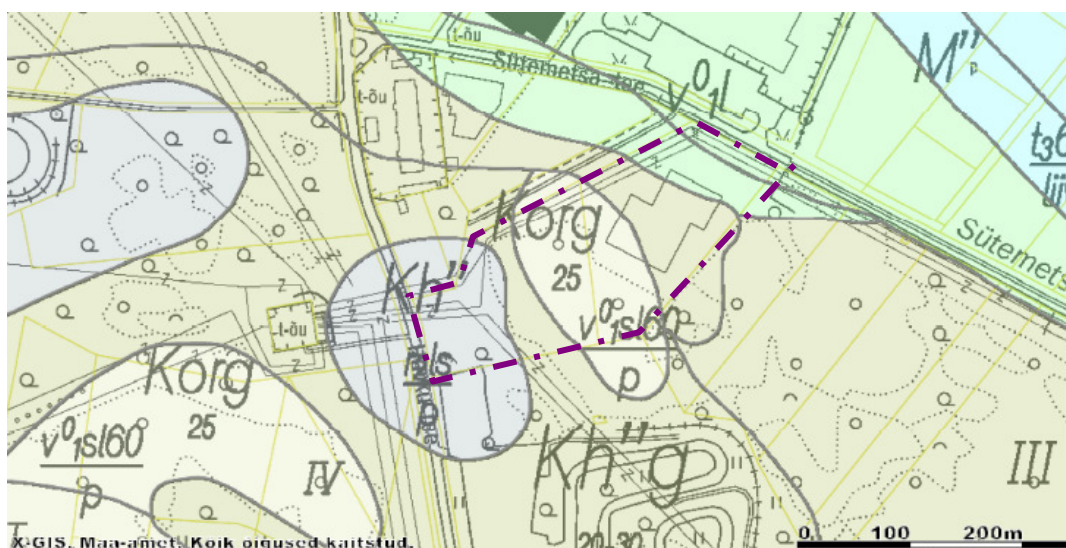
19801:001:2492 Õispuu tee	- TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:002:1114 Sütemetsa tee	- TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:002:1256 Pihlaka	- SOTSIAALMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:002:1675 Kardirada	- 85% SOTSIAALMAA JA 15% ÄRIMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:002:0299 11191 Harku-Rannamõisa tee	- TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:002:0391 Õispuu	- TOOTMISMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:2491 Õispuu tee 2	- 75% TOOTMISMAA JA 25% ÄRIMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:001:2492 Õispuu tee	- TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA

4.2. PINNAS

Looduslik pinnas on säilinud Õispuu tee 3 maaüksuse osas, kus Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- Õhuke paepealne muld (Kh^{''});
- Gleistunud õhuke paepealne muld (Kh^{''}g);
- Gleistunud koreserikas leostunud muld(Korg).

Joonis Detailplaneeringu ala mullad (Maa-ameti kaardirakenduse andmetel)



— — — — — Planeeringu ala asukoht

Mulla lõimiseks on tugevalt koreseline keskmine liivsavi millele järgneb paas (r_2ls/p).

Huumushorisoni tüsedus on kuni 25 cm.

4.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Planeeritava ala loodusliku reljeefi langused kagu-kirde suunaga, jäädes absoluutkõrgustelt 30.65m - 26.65m vahele.

Õispuu tee 1 maaüksus on väljaspool hoonestust ja asfaltplatsi tasandatud, halastatud muruga. Õispuu tee 1 maaüksuse lõuna-ida piirile on rajatud kuivenduskraav, mille kaudu juhatakse sademeveed Sütemetsa tee ääres olevasse kuivenduskraavi, mille eesvooluks on Harku oja.

Õispuu tee 1 maaüksuse asfaltkattega platsi äärde rajatud loode-lõuna suunaline kuivenduskraavi osa kuulub planeeritava tootmishoone rajamise käigus likvideerimisele ning Õispuu tee 1 maaüksuse idapoolsel piiril olevat kuivenduskraavi on soovitat pikenda kuni maaüksuse käänupunktini.

Planeeritav ala Sütemetsa tee 3 kolvikuline koosseis on valdavalt looduslik rohumaa ja halvas seisukorras olev metsa, mis seoses tootmise laiendusega kuulub likvideerimisele.



On näha, et kinnistuomanik on asunud osaliselt metsa võsast, langenud ja kuivades puudest puhastamist, kuid see töö on jäänud pooleli ning langetatud puud ja võsa on jäänud koristamata ja endiselt on palju kuivanud kuusepuid.

Planeeritava ala mets kuulub loometsa kasvukohta– maapinnalähedased, vähem kui 30 cm paksuse teralise (klibu-, rähk-, veereline muld) mullakihiga pael kasvavad vähese tootlikkusega, omapärase liigirikka alustaimestikuga metsad. Segametsa domineerivaks puuliigiks on sookask (*Betula pubescens*), leidub üksikuid harilikke haabasid (*Populus tremula*), grupiti ja üksikult harilikku kuuske (*Picea abies*), harilikku toomingast (*Prunus padus*). Üksikud männid ja tammed paiknevad elektri õhuliinide ääres, kus on valgusküllasem.

Alusmets on tihe, liikidest domineerivad sarapuud.

Tulevase planeeritud kontorihoone juures olev üksik tamm, mänd ja kuusk võimaluse korral säilitada.

Seoses tootmishoone ja laoplatsti laiendamisega metsa alale nõustub kinnistu omanik likvideeritava metsa osas teostama asendusistutust valla poolt ette antud maaüksusele.

4.4. HOONESTUS

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Nr	Ehitisregistri kood	Nimetus	Pindala
1	120732799	Tööstus- ja laohoone	4755

4.5. TEED

11191 Harku-Rannamõisa tee, mille vahetus läheduses asub planeeritav ala, kuulub riigimaanteede koosseisu. Sütemetsa tee ja Õispuu tee kuuluvad Harku valla munitsipaalteede koosseisu.

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud Õispuu teelt.

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg2 kohaselt on tee kaitsevööndi **laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast**. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada, seetõttu on detailplaneeringuga määratud Sütemetsa tee ja Õispuu tee kaitsevööndiks 20m äärmise sõiduraja välimisest servast, kuna kehtestatud Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringuga Õispuu teele tee kaitsevööndit ei määratud ning Sütemetsa teele oli määratud 20m Sütemetsa tee teljest.

Vastavalt **Ehitusseadustiku** 8. peatüki § 71 lg2 on 11191 Harku-Rannamõisa teel 30m tee kaitsevöönd.

Planeeritava 4 realise Juuliku-Tabasalu kiirtee rajamise korral perspektiivis muutub 11191 Harku-Rannamõisa tee lõik planeeritava ala piires kõrvaltänavaks.

4.6. TEHNOVÕRGUD

Maa-ala läbivad Kakumäe, Vahevälja, Tiskre vasak, Tiskre parem, Karjääri, Õie, Põhikanala vasak ja Põhikanala parem 10 kV fiidrid.

Õispuu teel paiknevad tänaseks kõik tehnoõrgud (vesi, tuletõrje vesi, kanal, side, gaas, elekter) mis olid planeeritud Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringuga

4.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal ei paikne registritesse kantud maavaravarusid.

Antud detailplaneeringualal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid ja teisi looduskaitseobjekte ega looduskaitsealasid.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal kaitsealuseid mälestisi ei ole.

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg2 kohaselt on tee kaitsevööndi **laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast**. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada, seetõttu on detailplaneeringuga määratud Sütemetsa tee ja Õispuu tee kaitsevööndiks 20m äärmise sõiduraja välimisest servast, kuna kehtestatud Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringuga Õispuu teele tee kaitsevööndit ei määratud ning Sütemetsa teele oli määratud 20m Sütemetsa tee teljest.

Vastavalt **Ehitusseadustiku** 8. peatüki § 71 lg2 on 11191 Harku-Rannamõisa teel 30m tee kaitsevöönd.

10 kV õhuliinide 10m kaitsevöönd mõlemal pool liini telge.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Planeeringu koostamise eesmärk on olemasolevate tootmis ja ärimaa sihtotstarvetega maaüksuste liitmine seoses Õispuu tee 1 maaüksusel oleva tootmishoone laiendamisega Õispuu tee 3 maaüksusele, büroohoone ja laoplatsi planeerimisel.

Planeeringu ülesanne on:

- ❖ määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- ❖ töödelda välja planeeringuala juurdepääs;
- ❖ määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.
- ❖ selgitada välja keskkonnavalased võimalused planeeritavale maa-alale tootmishoone ja büroohoone püstitamiseks

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/lahtutatavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	ÄB 0-15% TT/TL/TK 85-100%	36419	19801:001:2487 19801:001:2489	-19498 -16922	Tootismaa 75%, ärimaa 25% Tootismaa 75%, ärimaa 25%
2	LT 100%	720	19801:001:2489	-719	Tootismaa 75%, ärimaa 25%

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

ÄB- kontori- ja büroohoone maa, TT- tootmishoone maa, TL- laohoone maa, TK- logistikakeskuse maa
LT- tee ja tänava maa

Näitajad kruntide kohta

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m ²	Maksimaalne ehitisealune pind m ²	Maksimaalne korruselisus põhihoone/kõrvalhoone	Hoonete arv krundil	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi sihtotstarve katastri järgi	Suletu brutopind Katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Parkimiskohtade arv Norm/kavandata
1	Õispuu tee 1	36419	9800	III	2	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T 85-100% /Ä 0-15%	11600	129/ 130
2	Kergliiklustee L1	720	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-

Katastriüksuse liigi järgi: T- tootismaa; Ä- ärimaa, L- transpordimaa

Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:

- ❖ Planeeritavad hoone peab sobima ümbritsevate hoonetega;
- ❖ Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- ❖ Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;
- ❖ Materjalidest võib kasutada metalli, klaasi, puitu, betooni, vineeri, krohvi. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- ❖ Lubatud katusekalle on 0-15°. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmäärgist; Katusekatte materjal - rullmaterjal või plekk; Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- ❖ Moodustatava äri- ja tootmismaa krundi ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik, mis võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise krundidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 1,5-1,7m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrk- ja metallpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad;
- ❖ Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Arhitektuursed tingimused krundidel

Krundil võib paikneda 2 hoonet

Ärihoone projekteerida III korruselisena, kõrgusega maapinnast kuni 12m

Tootmishoone projekteerida I korruselisena, kõrgusega kuni 12m

Lubatud katusekalle on vahemikus 0-15°

Hoonestusviis on lahtine.

Hoonete kõrguse ühtlustamiseks on ärihoone planeeritud III korruselisena.

Ärihoone kõrgus ja ehitusala suurus täpsustatakse hooneprojekti staadiumis.

Arhitekt Peeter Pere koostatud planeeritavate hoonete illustratiivne joonis on lisatud detailplaneeringu jooniste koosseisu.

5.2. TEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritud alale on Õispuu teelt, mis on rajatud vastavalt Juhani 5 ja Õispuu mü ja lähiala detailplaneeringule (Hirundo OÜ töö HDP-06/09, kehtestatud 27.09.2012 HVV otsusega nr 70).

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki **§ 71 lg2** kohaselt on tee kaitsevööndi **laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast**. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada, seetõttu on detailplaneeringuga määratud Süttemetsa tee ja Õispuu tee kaitsevööndiks 20m äärmise sõiduraja välimisest servast, kuna kehtestatud Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringuga Õispuu teele tee kaitsevööndit ei määratud ning Süttemetsa teele oli määratud 20m Süttemetsa tee teljest.

Vastavalt **Ehitusseadustiku** 8. peatüki **§ 71 lg2** on 11191 Harku-Rannamõisa teel 30m tee kaitsevöönd.

Detailplaneeringuga on planeeritud perspektiivne 3m kergliiklustee teemaa 11191 Harku-Rannamõisa tee äärde vastavalt Harjumaa kergliiklustee teemaplaneeringule. Perspektiivse kergliiklustee rajaja on Harku vald. Kavandatav transpordimaa võõrandatakse tasuta vallale perspektiivse kergliiklustee rajamise eesmärgil.

11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevööndi ulatuses näha ette haljasala.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Sõiduautode parkimiskoht tuleb lahendada omal krundil. Parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2016.

Parkimiskohtade arvutus

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Kontor	2700/90	30	30
	Tootmishoone	8900/90	99	100
KOKKU			129	130

*Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel. Kui ehitatavast hoonetest väljajäävale ja haljastusest vabale maa-alale ei osutu võimalikuks paigutada vajalikku arvu parkimiskohti, siis tuleb parkimiskohad ette näha kavandatavasse hoonesse või vähendada hoonete mahtu

Maanteeamet on (12.06.2018 nr 15-2/18/24187-2) esitanud seisukohad planeeringu koostamiseks:

- Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EHS § 71 kohane tee kaitsevöönd,*
 - 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevööndi ulatus on 30m;
- Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms*
 - põhijoonisele on kantud objektide kaugused;
- Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3.*
 - Plan hoonestusala ei paikne teekaitsevööndis, kuid laoplatši rajamisel teekaitsevööndisse tuleb projekt kooskõlastada Maanteeametiga;
- Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi*
 - Planeeringus käsitletakse riigitee 11191 Harku-Rannamõisa;
- Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted, vastavalt PlanS §126 lg1 p7. Hinnata arendusega kaasnevat liikluseduse kasvu ja liikluskosseisu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte planeerida*
 - Täiendavaid ristumisi riigiteelt ei planeerita. Õispuu tee 1 ja Õispuu tee 3 katastriüksused moodustavad Juhani 5 ja Õispuu mü ja lähiala detailplaneeringu alusel. Antud detailplaneeringuga eesmärk on olemasolevate tootmis ja ärimaa sihtotstarvetega maaüksuste liitmine seoses Õispuu tee 1 maaüksusel oleva tootmishoone laiendamise ja Õispuu tee 3 maaüksusele, büroohoone ja laoplatši planeerimisel, seega antud detailplaneeringuga pole ette näha liikluseduse kasvu varasemalt planeeritud;
- Näha ette riigitee 11191 äärde perspektiivne jalgratta- ja jalgte asukoht vastavalt Harjumaa kergliiklustee teemaplaneeringule koostöös kohaliku omavalitsusega. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheribaga, mille minimaalne laiuse valikul*

tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5.

- Riigitee 11191 äärde on planeeritud 3m laiune kergliiklustee ning eraldusriba laius on 10m;
- 7. Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
 - Normatiivne parkimine on krundil tagatud;
- 8. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
 - Mürauuringu koostamise vajadus puudub kuna detailplaneering lähtub kehtivast valla üldplaneeringust, mille alusel on tegemist tootmismaa krundiga. Üldplaneering on kooskõlastatud Teviseametiga;
- 9. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
 - Planeering ei näe ette täiendavate tehnovõrkude kavandamist, olemasolevad liitumised on olemas;
- 10. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademeveete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
 - Krundi sademeveed on suunatud põhjapiiril paiknevasse Sütemetsa tee äärsesse kuivenduskraavi;
- 11. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et 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.
 - Olemasoleva tootmishoone laiendamisel ei määrata planeeringus ehitusjärjekorda;
- 12. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
 - Planeering ei näe ette riigitee laiendamise vajadust, uute ristmike kavandamist. Perspektiivse kergliiklustee rajajaks on Harku vald;
- 13. Planeeringu seletavas osas märkida, et 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.
 - Riigitee kaitsevööndisse ei ole isegi laoplatsti kavandatud, tingimus lisatud p. 5.2
- 14. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu peavad jääma planeeringuala sisse.
 - Planeering ei näe ette planeeringualast väljaspool liikluslahenduse muudatusi;
- 15. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus)
 - Planeeringu suunab kooskõlastamiseks kohalik omavalitsus.

5.3. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoone ja haljastuse projekti mahus. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele.

11191 Harku-Rannamõisa tee poolsele küljele planeeritud laoplatši projekteerimisel võtta aluseks 11191 Harku-Rannamõisa tee kõrgus.

Õispuu tee 1 maaüksuse asfaltkattega platsi äärde rajatud loode-lõuna suunaline kuivenduskraavi osa kuulub planeeritava tootmishoone rajamise käigus likvideerimisele ning Õispuu tee 1 maaüksuse idapoolsel piiril olevat kuivenduskraavi on soovitatav pikenda kuni maaüksuse käänupunktini.

Katustelt ja kõvakattega pinnalt tulev sademevesi kogutakse kokku ja juhatakse läbi õli, bensiini, liivapüüduuri kinnistu piiril olevasse kuivenduskraavi või sadeveekanalisatsiooni.

(Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹ VV määrus nr 99 29.11.2012)

5.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

Õispuu teele on rajatud kõik tehnovõrgud vastavalt Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringule (kehtestatud 27.09.2012 HVV otsusega nr 70), seetõttu pole antud detailplaneeringus vajadust täiendavatele liitumispunktidele. **Kuna ka Õispuu tee 3 maaüksuse jaoks on rajatud kõik liitumispunktid, siis hooneprojekti staadiumis lahendatakse tehnovõrkude täiendav liitumine.**

Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringus oli planeeritud veekuluks 2,25 m³/d iga tootmis- ja ärimaa krundi kohta. Antud planeeritav ala koosneb Juhani 5 ja Õispuu mü. ja lähiala detailplaneeringus planeeritud kolmest tootmis- ja ärimaa krundist.

Antud planeeringu eesmärgiks on Õispuu tee 1 katastriüksusel ja Alasi tee 2 katastriüksusel olevate Ekomet OÜ tootmise ja büroo viimine ühele maaüksusele, siis planeeritud krundi tootmise ja ärimaa veekulu jääks Õispuu tee 1 (33m³/kuus) ja Alasi tee 2 (18m³/kuus) tarbimise piiresse ja see oleks 55m³/kuus.

Õispuu tee 1 kü. tootmishoone ja Alasi tee 2 kü tootmis- ja ärihoone tarbivad elektrit kokku kuus 23 000Kw, mis jääks antud planeeringuga planeeritava krundi planeeritavaks elektri võimsuseks.

Büroohoone tarbeks võetakse kasutusse Õispuu tee 3 kü tarbeks rajatud liitumiskilbi.

5.4.1. TULETÖRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava tootmis ja ärihoone maksimaalne kõrgus on 12m.

Tootmishoone on I korruselise ja ärihoone on maksimaalselt III korruselise.

Hoonete lubatud vähim tulepüsisivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Vajalik kustutusvesi saadakse Õispuu tee 2 olevast 270m³ tuletõrjevee mahutist ning selle baasil olevatest tuletõrjehüdrantidest. Ehitise kustutusvee vajadus täpsustatakse hoone projekti staadiumis ning täiendava tuletõrje kustutusvee vajadus lahendatakse oman kinnistul.

Tulekustutusvesi vastab EVS 812-6:2012

Tuleohutuse tagamine tuleb teostada vastavalt Tuleohutuse seadusele. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vastavalt Siseministri määrusele nr 17.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

6. HALJATUS JA HEKORRA PÕHIMÕTTED

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Istutavate puude kaugus teedest vastavalt Standardist EVS 843:2016.

Haljastuse kujunduslikuks ideeks võiks olla vabakujuline haljasriba, mis oleks värviküllane ja vaheldusrikas igal aastaajal. Valida tuleks puud ja põõsad, mis oleks ühtlasi vähenõudlikud. Haljastuse rajamist tuleks kaaluda ka planeeritavate parkimiskohtade lähedusse, kuna see pakuks lisaks muudele positiivsetele külgedele ka päikesevarju parkivatele autodele. Tootmismaa krundil tuleb uue haljastuse rajamisel arvestada ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama päästetöid jms.

Moodustatavate äri- ja tootmismaa krundi ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik, mis võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 1,5-1,7m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele ja ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohtu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhatakse isevoolselt reoveekanaliseerimisele.

Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga.

Täpsemalt lahendada kruntide haljastus, parkimine, piirded, prügikonteinerite paigaldus jne. iga hoone- ja haljastuse projekti mahus.

7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeringualal on planeeritud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivatest piirangutest.

Suure müratasemega või keskkonnaohtlikku tootmist antud maa-alal pole lubatud. Seetõttu puudub ka reostusoht, mis saaks seada piiranguid edaspidisele ehitustegevusele.

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamise ei avaldata.

Samuti annab planeering lahendused reovee osas, kuna kõik reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni. Vastavalt üld- ja detailplaneeringule on planeeritaval alal tegemist määruse mõiste III kategooria alaga-**tööstusala**.

Müra vastavust normidele ärihoones on võimalik tagada ehituslike meetmetega (pakett-aknad, sundventilatsioon jne).

Kui tootmise protsessi käigus siiski tekib keskkonda mõjutatavaid tegureid, peab kontrollima, et nende mõju ei ulatuks konkreetsest kohast kaugemale.

Suurematele asfaltplatsidele tuleb rajada sadevete lokaalsed puhastusseadmed (õli- ja liivapüüdurid).

Keskonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeritaval alal teadaolevalt loodus- või muinsuskaitselisi objekte. Planeeringuala ei paikne Natura 2000 alal.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuga kavandatud ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Samuti ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata.

Eelnevast lähtudes sobib kavandatav tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale kinnistule olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Jäätmed.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses Jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Prügikastide ja -konteinerite asukoht kinnistul määratakse hooneprojekti käigus.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitsealistest tingimustest kinnipidamine.

Tulevase ettevõtja jaoks on oluline teadvustada, et ta osaleb ühise keskkonna loomises ka ise. Samuti peab territooriumi omanik tagama ala korrashoiu. Selliselt on võimalik rajada ümbritsevasse maastikku hästi sulanduvaid tootmiskomplekse detailplaneeringus esitatud kujul.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsealustest. Negatiivsete

keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneeringus on arvestatud kuritegevuse ohjeldamiseks juhendmaterjalina „**Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri**“ lähtuvalt **EVS 809-1:2002**. Kuriteohirmu alla mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused. Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalitsuse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

- **Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, grafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.
- **Elavus**. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Tootmispkiirkonnas võib olla inimeste vähest liikumist õhtusel ja öisel ajal, see aga vähendab kontrollitunnet. Seepärast on hea kui piirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooned, see aitab luua nii päevasel kui öösel elu täis oleva naabruskonna ja vähendab vandalismi. Samuti on tulemuslik ööpäevaringsete valvete rakendamine.
- **Territoriaalsus**. Suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks osadeks annab suurema kontrollitunde. Territoriaalsus, kombineeritud järelevalve strateegia vähendab vägivaldsete kuritegude riski.
- **Nähtavus ja vaateväli**. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest krundile vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed, ka majaesised tuleks valgustada.
- **Valgustus ja vargused**. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekivad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialdis tsoonis piirata juurdepääsu ustele. Sissepääsu paigutus rahvarohkesse, valgustatud kohta vähendab murdvarguste riski.
- **Piirded**. Piiritletud tootmismaad tõstavad turvalisust

9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

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

Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- ❖ Maaüksuste liitmine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- ❖ planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- ❖ detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- ❖ alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel[1]

[1] Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Detailplaneeringu autor,
maakorralduse insener Taimi Kirs

25.09.2018.a.