

Huvitatud isik: **AS A&R Carton**

reg kood 10399612

Harku tee 47

76901 Tabasalu

Kontaktisik: Margus Üürike

margus.uurike@ar-carton.com

603 2001

TABASALU HARKU TEE 47 KINNISTU DETAILPLANEERING

Koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 24 292

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2018

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	3
2.2 Uuringud	3
2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused	3
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	5
4. Lahenduse idee kirjeldus	7
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	7
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	8
4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	11
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	12
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	12
7. Tuleohutuse tagamine	12
8. Keskkonnakaitse abinõud	13
9. Kuritegevuse ennetamine	13
10. Planeeringu realiseerimise kava ja võimalike kahjude hüvitamine	13
III LISAD	14
IV JOONISED	15
V KOOSKÕLASTUSTE TABEL	16

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 26.10.2017.
2. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustuse avaliku arutelul osalejate registreerimise leht 26.10.2017
3. Eskiislahenduse tutvustamise teade veebilehel Ehitus ja planeerimise teated – Harku Vallavalitsus 13.10.2017
4. Eskiislahenduse tutvustamise teade Planeeringute infos 13.10.2017
5. Eskiislahenduse tutvustamise teade Harku Valla Teatajas 11.10.2017
6. Eskiislahenduse tutvustamise teade Eesti Päevalehes 10.10.2017
7. Eskiisi tutvustamise teade saajate nimekiri 04.10.2017
8. Eskiisi tutvustamise saajate nimekiri 2 04.10.2017
9. Harku Vallavalitsus 04.10.2017 nr 13-1/17/22 detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamine
10. Detailplaneeringu algatamise teade Harku Valla Teatajas 27.09.2017
11. Detailplaneeringu algatamise teade veebilehel Ehitus ja planeerimise teated – Harku Vallavalitsus 21.09.2017
12. Detailplaneeringu algatamise teade 18.09.2017
13. Detailplaneeringu algatamise teade Planeeringute infos 18.09.2017
14. Algatamise teade vastavalt nimekirjale, saajate nimekiri 15.09.2017
15. Harku Vallavalitsus 15.09.17 nr 13-1/17/22 Tabasalu alevikus Harku tee 47 detailplaneeringu algatamise teade
16. Algatamise teade Harju Elus 15.09.17
17. Harku Vallavolikogu otsus 31.08.2017 nr 60 detailplaneeringu algatamise kohta
18. Leping nr 13-2/17/15 11.07.2017 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks
19. Maanteeameti kiri 06.07.17 nr 15-2/17-00012/372
20. Algatamise taotluse teade Harku Valla Teatajas 28.06.2017
21. Maanteeametilt lähteseisukohtade küsimine Tabasalu alevikus Harku tee 47 maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotlusele 08.06.2017
22. Detailplaneeringu algatamise taotlus 07.06.2017

II SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Harjumaal Harku vallas Tabasalu alevikus Harku-Rannamõisa tee, Vahtra tänava, Nooruse tänava ja Ranna tee vahelisel tootmismaa maaüksusel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- määrata ehitusõigus Harku tee 47 tootmishoone laiendamiseks ja täpsustada maakasutuse sihtotstarvete osakaalu;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude varustamise lahendamine.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus
- Harku Vallavolikogu Tabasalu alevikus Harku tee 47 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamise otsus 31.08.2017 nr 60.
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2024
- Harku Valla Üldplaneering, kehtestatud 17.10.2013 otsusega nr 138
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus.

2.2 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati VigGeo OÜ (litsents nr 165 MA)) poolt 2017. aastal, töö nr VGT018.

2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piirab avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30m). Harku Valla Üldplaneeringu kohaselt on tegemist tootmismaaga, mille all mõeldakse üldplaneeringus tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad;

ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad; samuti tehnorajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Harku-Rannamõisa mnt äärsed lähimad piirinaabrite tootmismaa kinnistud on hoonestatud (Harku Valla üldplaneering, kehtestatud 17.10.2013).

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega

Detailplaneeringu ala paikneb Harjumaal Harku vallas Tabasalu aleviku edelapiiril riigimaantee Harku-Rannamõisa 11191 ning Nooruse tänava, Vahtra tänava ja Ranna tee vahelisel alal. Maaüksus on tootmismaa maakasutuse sihtotstarbeline.

Planeeringuala piirneb loodest kehtestatud Harku-Rannamõisa mnt ja Vahtra tn äärse jäähalli detailplaneeringuga (DP nr 09021_236; kehtestatud 28.03.2012), mille eesmärgiks oli määrata ehitusõigus reformimata riigiomandis olevale Harku-Rannamõisa mnt ja Vahtra tn äärsele alale jäähalli ehitamiseks. Idast piirneb ala Harku tee 49 kinnistuga, tegemist on hoonestatud tootmismaa, nimetatud kinnistust ida poole jääb kehtestatud Uus-Ranna ja Lõuna-Ranna detailplaneering (DB nr 1000526_66; kehtestatud 30.01.2014). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualal madaltiheda elamuala ja tootmisala kavandamine ning AS Metus-Est tootmisala korrastamine. Harku-Rannamõisa maanteed teisele poole teed jäävad kolm detailplaneeringut, üks planeering on menetluses ja kahe kohta on esitatud taotlus planeeringu algatamiseks. Algatatud on Harku tee 46 ja Harku tee 48 detailplaneering (DP nr 160909_16; taotlus esitatud 09.09.2016), mille eesmärgiks on muuta planeeritaval maa-alal olevate kinnistute piire, jagada kinnistud üheks maatulundusmaa ja üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määrata tekkivale elamumaa krundile ehitusõigus. Uus-Sepa 2 maaüksuse detailplaneering (DP nr 110530_16; taotlus esitatud 30.05.2011) on algatatud eesmärgiga muuta maa sihtotstarvet. Hetkel menetluses olev Moe kütus ja Uus-Sepa 3 kinnistute detailplaneeringu (DP nr 110222_187; menetluses; taotlus esitatud 26.04.2010) eesmärgiks on selgitada välja võimalused planeeritavale alale jääva maa sihtotstarbe muutmiseks ja ärimaa kruntide moodustamiseks.

Teised kontaktalasse jäävad detailplaneeringud

Kontaktalal kehtestatud detailplaneeringud:

- Välja maaüksuse ja lähiala detailplaneering
- Kuusiku 3 detailplaneering
- Vahtra tn 3 ja 4 detailplaneering
- Vahtra 10 maaüksuse detailplaneering
- Kuusiku-Vahtra tn elamukvartali detailplaneeringu korrektuurprojekt
- Tabasalu gümnaasiumi maa-ala detailplaneering
- Tabasalu aleviku staadioni ja lähiala detailplaneering
- Kooli 1, Kooli 1c, Nonnituka, Nooruse, Nooruse tn 10, Juhani tn 3a, Nooruse tn 16 ja Nooruse tn 18
- K.M.T. Fassaadimeistrite ja AS Ranna Autoveod detailplaneering
- Raba keskuse detailplaneering

Menetletavad detailplaneeringud:

- Sootaguse elamukvartali detailplaneering
- Kase 1-10 detailplaneering
- Kooli tn 1A krundi detailplaneering

Alal ei ole looduskaitselisi ega muinsuskaitselisi piiranguid.

Lähim maantee on riigimaantee 11171 Harku-Rannamõisa maantee, mis lõunast külgneb planeeritava alaga.

Lähipiirkonnas on maakasutuse sihtotstarbed peamiselt maatulundus- ja tootmismaa.

Vt joonis nr 2 'Kontaktvööndi analüüs'.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala hõlmab vastavalt algatamise korraldusele Tabasalu alevikus Harku tee 47 maaüksust ning selle lähiala.

Planeeringuala ümbritseb põhjast ja läänest mets, tegemist on jätkuvalt reformimata riigiomandis oleva maaga, millele on kehtestatud detailplaneering (Harku-Rannamõisa mnt ja Vahtra tn äärse jäähalli detailplaneering). Idast piirneb ala Harku tee 49 (katastritunnus 19801:002:0822) ja Harku tee 47a (katastritunnus 19801:001:3004) kinnistutega, tegemist on tootmismaa sihtotstarbega kruntidega, kus asuvad tootmishooned. Kagust piirneb ala tootmismaa sihtotstarbega kinnistuga Harku tee 47a (katastritunnus 19801:001:3004), millel asub alajaama hoone. Edelast külgneb ala transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga 11191 Harku-Rannamõisa tee (katastritunnus 19801:002:0299).

Planeeritud ala suurus on 10 450 m², see hõlmab kahte katastrisse kantud maaüksust:

Address Suurus	Katastritunnus	Sihtotstarve
Harku tee 47 10 128 m ²	19801:001:3113	Tootmismaa 100%
Harku-Rannamõisa kergliiklustee L34 320 m ²	19801:001:3114	Transpordimaa 100%

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

Address Suurus	Katastritunnus	Sihtotstarve
Riigi reservmaa piiriettepanek AT030606048		
Harku-Rannamõisa kergliiklustee L2 823 m ²	19801:001:2612	Transpordimaa 100%
Harku tee 49 3988 m ²	19801:002:0822	Tootmismaa 100%
Harku tee 47a 684 m ²	19801:001:3004	Tootmismaa 100%
11191 Harku-Rannamõisa tee 54769 m ²	19801:002:0299	Transpordimaa 100%

Juurdepäas planeeritud alale on tagatud asfaltbetoonkattega Harku-Rannamõisa maanteelt läbi Harku tee 49 maaüksuse.

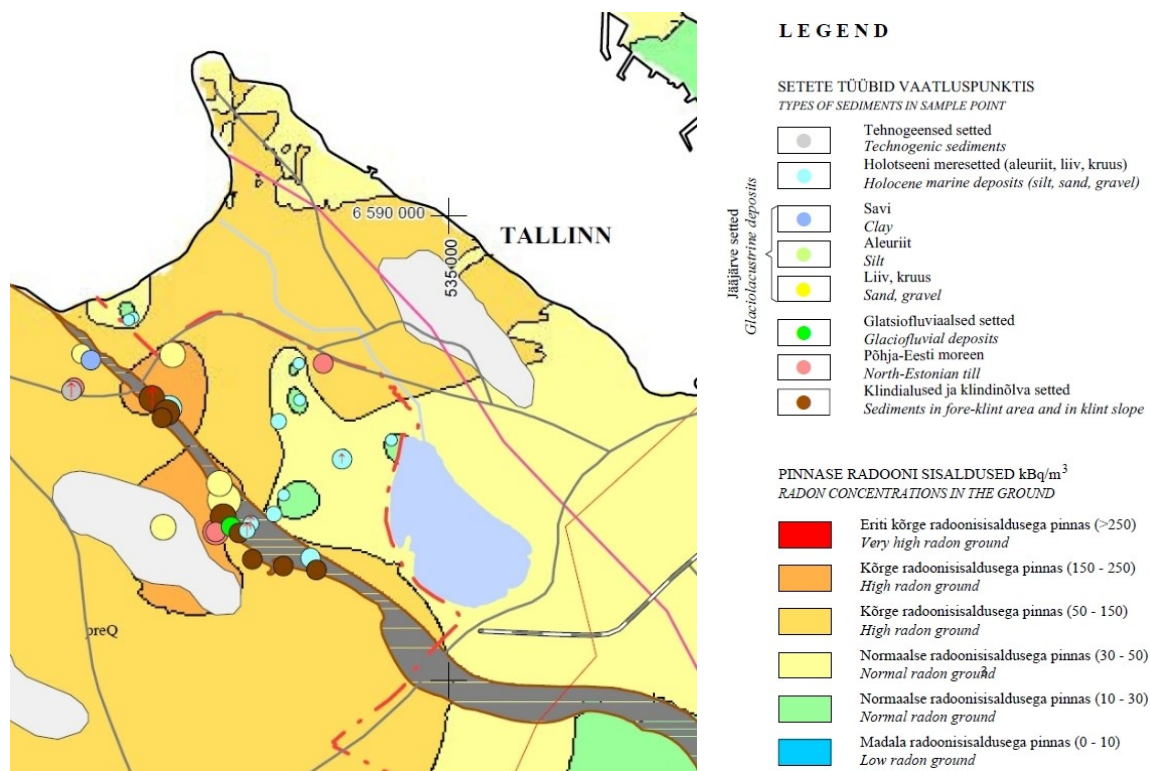
Planeeritud alaga külgnevad kraavid loode- ja kirdeserval, osaliselt läbib ala edelasse jääv kraav. Kraavidest suubub liigvesi Harku ojja. Harku tee 47 kinnistu reljeef on suhteliselt tasane.

Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 27.28 kuni 28.83. Maaüksusel on olemasolev drenaažitorustik ja kraavidevõrk

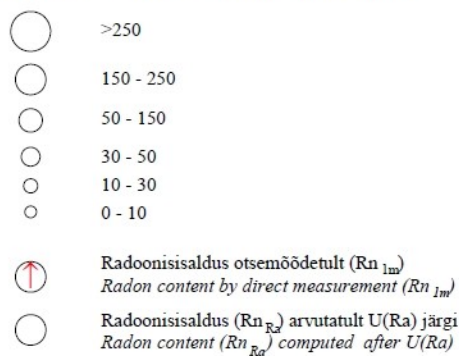
Kinnistu on hoonestatud. Ehisregistri andmebaasi kohaselt (ehr kood 116068183) on krundile 2011. aastal ehitatud 1-korruseline tootmishoone. Hoone kõrgus 9,5 m. Hoone on varustatud insenervõrkudega.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse *Harjumaa pinnase radooniriski kaardile* (koostanud: V. Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) asub planeeritav ala kõrge radooniriskiga alal. Pinnas on kõrge radoonisisaldusega 50-150 kBq/m³ (vt skeem nr 1).

Skeem nr 1:



RADOONI SISALDUSED VAATLUSPUNKTIDES kBq/m³
RADON CONCENTRATIONS IN THE SAMPLE POINTS



4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringus moodustatakse kaks krundi: pos nr 1 on äri- ja tootmismaa ning pos nr 2 on transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasoleva tootmishoone laiendamiseks. Ehitusõigus määratakse kuni 3- korruselise äri – ja tootmishoone ehitamiseks. Hoone kavandatud kõrguseks on kuni 12 m maapinnast.

Lahendus näeb ette kergliiklustee rajamise ja krundi moodustamise (pos nr 2) Harku-Rannamõisa riigitee 11191 äärde. Kergliiklustee rajamiseks on koostatud projekt, koostaja Novarc Group AS 11191 Harku-Rannamõisa maanteega külgneva jalgratta- ja jalgte (projekti nr 1225; 02.02.2017).

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest ning vajadusest krundil sadulautorongiga manööverdada.

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeringus käsitletak kahte maaüksust - Harku tee 47 (katastritunnus 19801:001:3113) tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega Harku-Rannamõisa kergliiklustee L34 (katastritunnus 19801:001:3114).

Planeeringus määratakse pos 1 krundile ehitusõigus olemasoleva tootmishoone laiendamiseks, lubatud on kuni 3- korruline hoone ehitamine. Pos 2 krundile käesolevas detailplaneeringus ehitusõigust ei määrata.

Kruntide ehitusõigus:

Planeeritava positsiooni nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Ehitise alune pind (m ²)	Hoonete arv krundil	Suurim korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast (m)	Hoone lubatud absoluutne kõrgus (m)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud brutopind (KÜ sihtotstarvete kaupa) (m ²)
Pos nr 1	10 128	6 000	1	3	12	40.80	TT≥95 ÄB≤ 5	T≥95 Ä≤5	T≥5700 Ä≤300
Pos nr 2	320	-	-	-	-	-	LK100	L100	-

Tootmismaa osakaal moodustub vähemalt 95% krundist ja ärimaa kuni 5% kogu krundist.

detailplaneeringu sihtotstarve

katastriüksuse sihtotstarve

TT- tootmishoone maa

T - tootmismaa

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

Ä – ärimaa

LK – kergliiklusmaa

L - transpordimaa

Andmed kruntide moodustamiseks:

pos. nr	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi suurus m ²	moodustatakse kinnistutest (nr) m ²	liidetavate, lahutatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
pos nr 1	T≥95 Ä≤5	10 128	Harku tee 47 (19801:001:3113) 10 128 m ²	10 128	T 100
pos nr 2	L100	320	Harku-Rannamõisa kergliiklustee L34 (19801:001:3114) 320 m ²	320	L 100
KOKKU		10 448		10 448	

4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Käesolevas planeeringus täiendatakse krundile juurdepääsu ja rajatava kergliiklustee lahendust vastavalt projektlahendusele, planeering ei näe ette üldise liikluskorralduse muutmist. Kahesuunaline uus mahasõit planeeritud alale (mahasõitu on asunud rajama) on kavandatud riigiteelt 11191 Harku-Rannamõisa. Varem kehtestatud Jäähalli detailplaneeringus ette nähtud mahasõitu riigiteele 11191 ei kavandata.

Tegemist on riigi kõrvalmaantee nr 11191, sellest tulenevalt on teel kehtiv sanitaarkaitsevöönd 30 m. Planeeritud krundisisesed kõvakattega alad on planeeritud nii, et vajadusel oleks võimalik manööverdada sadulautoga.

Kergliiklejatele on juurdepääs loodud projekti alusel rajatavalt kergliiklusteelt. Projektlahendus näeb ette Harku-Rannamõisa maantee äärde 2,5 meetri laiuse kergliiklustee, projekti koostaja Novarc Group AS 11191 Harku-Rannamõisa maanteega külgneva jalgratta- ja jalgteehniline projekt (projekti nr 1225; 02.02.2017).

Kõik parkimiskohad asuvad krundi maanteega piirneval küljel.

Parkimine on lahendatud vastavalt „Linnatänavad“ EVS 843:2016, tabel 9.1, linnakeskus II kuni IV.

Parkimiskohtade arvutus:

Pos nr	Hoone kasutusotstarve	Arvutus bruto- pinnaga (m ²)	Normatiivne kokku*	Planeeritud parkimine
Pos nr 1	Tööstusettevõtte ja ladu (95%)	5700/250=	22,8	35
	Asutus (5%)	300/90=	3,3	8
Pos nr 2	-	-	-	-
Kokku:			26,1	43

* - normatiivne parkimine vastavalt "Linnatänavad" EVS 843:2016, tabel 9.1, linnakeskus II kuni IV Planeeringus on kajastatud planeeritud ala külgnähtavuse ala, milleks on arvestatud 12 m ja nähtavuskaugus 200 m. Määratud on ristmikule väljasõiduks paigaldada liiklusmärk „peatu ja anna teed“.

Maanteeamet on (06.07.2017 nr 15-2/17-00012/372) esitanud seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. *Planeeritav ala paikneb riigitee 11191 Harku – Rannamõisa kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja Ehs § 71 kohane tee kaitsevöönd,*
- kaitsevööndi ulatus on 30 m;
2. *Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms*
- põhijoonisele on kantud objektide kaugused;
3. *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;
4. *Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi*
- Planeeringus käsitletakse riigitee 11191 Harku-Rannamõisa;
5. *Harku tee 47 kinnistule toimub praegu juurdepääs läbi naaberkinnistu Harku tee 49 juurdepääsutee. Planeeringuga nähakse kinnistule ette uue juurdepääsu rajamine riigiteelt 11191 km 4,245. Käsitleda seletuskirjas naaberkinnistul kehtestatud Jäähalli detailplaneeringu mahasõiduga seonduvat, st lisada info, et nimetatud detailplaneeringus ette nähtud mahasõitu riigiteele 11191 ei kavandata*
- Vallavalitsus on Maanteeameti esitatud nõudega, kus Jäähalli juurdepääsu riigiteelt 11191 ette ei nähta, nõus;
6. *Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14 lähtetasemel „rahuldav“*
- Jooniseid on täpsustatud;
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 levendavad meetmed*

- häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete, 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.*
- Mürauringu koostamise vajadus puudub kuna detailplaneering lähtub kehtivast valla üldplaneeringust, mille alusel on tegemist tootmismaa krundiga. Üldplaneering on kooskõlastatud Terviseametiga;
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, liitumised tehnovõrkudega on olemasolevad;
10. *Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.*
- Sademevee lahendust planeeringus ei muudeta, krundi sademeveed on suunatud põhjapiiril paiknevasse kraavi;
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. Nõue on lisatud seletuskirja ehitusprojekti koostamisel arvestamiseks, p 6.2;
12. *Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).*
- Planeering ei näe ette riigitee laiendamise vajadust, uute ristmike kavandamist. Projektlahenduse kohase uue juurdepääsu ja kergliiklustee väljaehitamine täpsustatakse vastavalt sõlmitavale lepingule Harku Vallavalitsusega;
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 on kavandatud parkla, tingimus lisatud p. 6.2
14. *Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.*
- Planeering ei näe ette planeeringualast väljaspool liikluslahenduse muudatusi. Juurdepääs lahendatakse vastavalt projektile;
15. *Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus)*

- Planeeringu suunab kooskõlastamiseks kohalik omavalitsus.

4.3 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Planeeritud alale väljaehitatava parkla rajamiseks ja sissesõidutee väljaehitamiseks puude säilitamine ja likvideerimine otsustatakse projekteerimise käigus. Parkla alalt on vajalik teisaldada kaks kivi. Alal on võimalik istutada põõsarühmasid planeeritud kergliiklustee äärde. Ehitusprojektis läbi viidava haljastuse hindamisel säilitada võimalusel väärtuslikum kõrghaljastus.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Jäätmete kogumine ja käitlemine peab toimuma vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjadele.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud äri- ja tootmismaa krunt on varustatud insenervõrkudega. Planeering ei näe ette muudatusi olemasolevate liitumispunktide ja tehnovarustuse osas. Lahendused täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeringus on joonistele kantud võrkude kaitsevööndi ulatused.

Elektrivarustus

Äri- ja tootmishoone elektrivarustus on tagatud olemasolevast naaberkrundil paiknevast liitumiskilbist alajaamast – Broileri (Tabasalu). Elektrilevi OÜ on sõlmitud lepingud nr 251991 ja 251993 15.05.2017.

Krundil paikneb välisvalgustus.

Pos nr 2 tänavavalgustus on lahendatud projektis.

Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on Osühing Strantum tehnilised tingimused 09.06.17.

Planeeritud äri- ja tootmishoone veevarustus toimub Tabasalus asuvast Keskuse ja Sarapuu puurkaevudest.

Veevarustus on lahendatud olemasoleva krundil paikneva veeühenduse liitumispunktist. Krundi läbib ühisveevärgi magistraalitorustik. Ehitusprojektis täpsustatakse loodeosas veetoru ümbertõstmise vajadust. Läbivale magistraalitorule on joonisele kantud toru kaitsevööndi ulatus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on võimalik veekasutus 3 m³/d Harku valla põhjaveemaardla (maardla 25) kambrium-vendi veekihist.

Krundil paikneb olemasolev tuletõrjevee hüdrant, millest on tagatud tulekustutusvesi 15 l/s.

Võrguettevõttega Osühing Strantum on sõlmitud vee- ja kanalisatsiooniteenuste kasutusleping nr 283 (09.09.2010).

Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsiooni planeerimise aluseks on Osühing Strantum tehnilised tingimused 09.06.17.

Ala reovee kanaliseerimine toimub olemasoleva kanalisatsiooniühenduse kaudu. Planeering ei näe ette muudatusi krundil ning liitumispunktis Kooli tn 1 kinnistul.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ärajuhitud reoveekoguseks 3 m³/d. Planeeringuala kanalisatsioon on lahkvoolne.

Sademeveelahendus

Planeeritud ala sademeveed on suunatud kraavi krundi põhjapiiril. Krundil on ette nähtud kraaviosa likvideerimine. Parkimisalalt kraavi suunatavad tuleb vajadusel liiva ja õlipüüduris puhastada. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Sidevarustus

Planeeritud äri- ja tootmishoonel on olemasolev sidevarustus. Liitumispunkt paikneb planeeritud ala tee poolses servas. Planeering ei näe ette muudatusi sidevarustuse lahenduses.

Telia Eesti AS on sõlmitud leping nr 2722 (06.09.2017).

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

- Arvestada piirkonna hoonestuslaadiga;
- Välisviimistlusmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale;
- katuse tüüp: lame- või kaldkatuse, katuse kaldeks on lubatud 0-20°;
- hoone maksimaalne korruselisus: 3
- hoone maksimaalne kõrgus: 12 meetrit
- piirete lubatud kõrgus kuni 1,7 meetrit. Piirdeaed ei või olla läbipaistmatu plankaed või kivimüür.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Maanteeameti esitatud nõue: 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;
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.

7. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringus kavandatud hoone tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuleohutusnõuded ja meetmed määrata vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Ehitusprojekti koostamisel viia läbi puude haljastuslik hinnang. Võimalusel väärtuslikud puud säilitada.

Krundid tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine on korraldatud vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Lõpliku valiku tegemisel kütteliikide valikul on kõik alternatiivid ja kütteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad).

Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonitõrje kohapealt on oluline korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti, korralik ventilatsioonisüsteem jne.

9. Kuritegevuse ennetamine

Projekteerimisel ja edaspidisel rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada järgnevate kuritegevusriske vähendavate nõuete ja tingimustega:

- krunt peab olema hästi valgustatud;
- konkreetsed ja selgesti eristatavad liikumisteed ja juurdepääsud;
- jälgitavus (videovalve);
- vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jms.);
- pos nr 1 krunt on piirdeaiaga piiratud kinnine territoorium.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

10. Planeeringu realiseerimise kava ja võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringus kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Planeeringus määratud hoone ehitusõigus viiakse ellu ühe etapina. Ellu on viima asunud uut mahasõitu maanteelt juurdepääsuks planeeritud Harku tee 47 krundile.

III LISAD

IV JOONISED

Joonis nr 1	Situatsiooniskeem
Joonis nr 2	Kontaktvööndi analüüs
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL