

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus

- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 894:2008+A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhiohude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslike maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“
- Harku valla arengukavad
- Harku Vallavolikogu 28.07.2016 määrus nr 20 „Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

- Rannamõisa külas Lillemäe III kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsusega nr 43)
- Rannamõisa külas Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.01.2013 otsusega nr 11)
- Vilipi tee ja Ranna tee ristmiku tee-ehitusprojekt
- „Vilipi tee 72, Harku tee 66, Alasi tee 7 ja Vilipi tee 69 veevarustuse ja kanalisatsiooni projekt“ (Smart Pipes OÜ töö nr 13-16, 06.12.2017)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS, PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harku vallas Rannamõisa külas 1980002 Vilipi tee, 11191 Harku tee ja 1982604 Speedway tee vahelisel alal, Harku tee ja Vilipi tee ristmiku edelanaabruses.

Lähimad tõmbekeskused, Tabasalu aleviku keskus kirdesuunas ca 1,3 km kaugusel, Harku alevik kagusuunas ca 4,5 km kaugusel lõunasuunas, Tallinna kesklinn idasuunas 12 km kaugusel.

Paldiski maantee, mis tagab kiire ühenduse Tallinna linna, Tallinna ringtee ja Paldiski sadamaga, paikneb planeeringualast 3 km kaugusel lõunasuunas.

Lähim bussipeatus paikneb 11191 Harku tee ja 1980003 Tammi tee ristmiku piirkonnas.

Planeeringuala paikneb arenevas tootmis- ja äripiirkonnas, paikkond on kujunenud (kujunemas) tehnopargi alaks. Piirkonnas on olemas (elekter, gaas) ja täiendavalt arendamisel vajalik taristu.

Arenevas äri-tootmispiirkonnas ja hea liiklusühendusega piirkonnas on olemasoleva äri-tootmisala tihendamine uute hoonetega sobiv ja asjakohane.

Piirkonna tihendamist äri- ja tootmishoonetega toetab ka planeeringualast läänesuunda kavandatud Juuliku - Tabasalu ühendustee perspektiivne väljaehitamine, mis võimaldab kiiret pääsu põhimaanteedele.

Detailplaneeringuala lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud:

- Rannamõisa külas Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneering (Harku Vallavolikogu 31.01.2013 otsus nr 11)
- Rannamõisa külas Lillemäe III kinnistu ja lähiala detailplaneering (Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsus nr 43)
- Tabasalu alevikus Harku tee 3560, Alasi tee 7 ja Alasi tee 9 kinnistute detailplaneering (Harku Vallavolikogu 22.05.2008 otsus nr 56)
- Laabi külas Lillemäe II, Tamme IV ja Otsa 2mmaaüksuste detailplaneering (Harku Vallavolikogu 14.10.2005 otsus nr 98)
- Laabi külas Juhani 5 ja Õispuu maaüksuse ning lähiala detailplaneering (Harku Vallavolikogu 27.09.2012 otsus nr 70)
- Laabi külas Otsa 1 maaüksuse detailplaneering (Harku Vallavolikogu 29.07.2004 otsus nr 67)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk, vastavus Harku valla üldplaneeringule ja kehtivate detailplaneeringute osalise muutmise põhjendus.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Harku tee 66 katastriüksus kogu ulatuses ja Vilipi tee 3 katastriüksus osaliselt (lõunaosa) tootmismaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal ning Vilipi tee 72 katastriüksus ja Vilipi tee 3 katastriüksuse põhjaosa paiknevad Harku valla üldplaneeringu kohases Sörve-Tabasalu rohekoridori alal, mis ühendab Sörve massiivi Tabasalu rabaga.

Harku tee 66, Vilipi tee 72 ja Vilipi tee 3 katastriüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Vilipi tee 3, Harku tee 66 ja Vilipi tee 72 katastriüksuse ümberkruntimiseks neljaks krundiks, millest üks kavandatakse kohaliku tee (Vilipi tee) laiendamiseks ning jalgteed lõigu rajamiseks ja kolm äri- või tootmismaa krundideks ning sellest tulenevalt varem planeeritud ehitusõiguse muutmiseks. Lisaks seatakse keskkonnakaitse tingimised planeeringualale ulatava Harku valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku tagamiseks, lahendatakse planeeringuala liikluskorraldus (hoonestatavate kruntide juurdepääsud, parkimine) ning tehnovõrkudega varustamine jms. Detailplaneeringuala suurus on ca 3,5ha.

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsusega nr 43 kehtestatud Lillemäe III kinnistu ja lähiala detailplaneeringut Vilipi tee 72 ja Harku tee 66 katastriüksuste (kehtivas detailplaneeringus krunt pos nr 7B) osas ja Harku Vallavolikogu 31.01.2013 otsusega nr 11 kehtestatud Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneeringut Vilipi tee 3 katastriüksuse (kehtivas detailplaneeringus krunt pos nr 34) osas.

Kuna 01.07.2015 kehtima hakanud Ehitusseadustiku § 71 (2) alusel on mitte ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*) tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit (varasemalt 50m äärmise sõiduraja teljest), siis soovivad kinnistute (milledele teekaitsevööndi ulatus seadis piirangu) omanikud laiendada hoonestusala vastavalt Harku tee suunas (kuni 30m-se teekaitsevööndi piirini) ning suurendada hoone ehitusõiguse ulatust.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtetuks Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsusega nr 43 kehtestatud Lillemäe III kinnistu ja lähiala detailplaneering kruntide pos nr 7 ja pos nr 8 osas ja Harku Vallavolikogu 31.01.2013 otsusega nr 11 kehtestatud Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneering krunt pos nr 34 ja planeeritavale alale jääva Vilipi tee maa-ala osas.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harku vallas Rannamõisa külas 1980002 Vilipi tee, 11191 Harku tee ja 1982604 Speedway tee vahelisel alal, Harku tee ja Vilipi tee ristumiskust edelas.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

	Nimetus	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
1	Vilipi tee 72	19801:002:2314	2754 m ²	100% maatulundusmaa

2	Harku tee 66	19801:002:2306	8510 m ²	50% ärimaa ja 50% tootmismaa
3	Vilipi tee 3	19801:001:3256	20276 m ²	50% ärimaa ja 50% tootmismaa
4	Vilipi tee L12	19801:002:2309	1310 m ²	100% transpordimaa
5	Vilipi tee L2	19801:001:3257	8 m ²	100% transpordimaa

KOKKU 32858 m²

Vilipi tee L12 ja Vilipi tee L2 katastriüksused on käesolevasse detailplaneeringusse kaasatud lähialana liikluskorralduse lahendamiseks.

Planeeringualal hooned puuduvad.

Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsusega nr 43 kehtestatud Lillemäe III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohaselt kehtib Harku tee 66 katastriüksusel (detailplaneeringus krunt pos nr 7B) ehitusõigus: kuni 2 hoonet, hoonetealune pind kuni 1500m², kõrgus kuni 14 m, 3 korrust, brutopind kuni 3000m².

Harku Vallavolikogu 31.01.2013 otsusega nr 11 kehtestatud Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneeringu kohaselt kehtib Vilipi tee 3 katastriüksusel (detailplaneeringus krunt pos nr 34) ehitusõigus: kuni 2 hoonet, hoonetealune pind kuni 3000m², kõrgus kuni 12m, kuni 3 korrust, brutopind kuni 6000m².

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuala piirneb:

- põhjasuunast Vilipi tee 69 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:002:2313);
- kirde- ja idasuunast Harku tee L20 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:002:2307);
- kagusuunast Harku tee L21 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:002:2308);
- lõunasuunast Juuliku-Tabasalu tee L4 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:001:3255);
- läänesuunast Vilipi tee 68 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega (19801:002:0560);
- loodesuunast ja Vilipi tee L11 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega (19801:002:1119).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on 11191 Harku teelt maha pööravalt 1980002 Vilipi teelt (kohalikult tee).

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletataval, kehtivates detailplaneeringutes kavandatud hoonestatavateks kruntidel ühendused tehnoorkudega käesoleval ajal puuduvad.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Maa-ameti kaardiserveri maainfo kaardirakenduse andmetel on Vilipi tee 72 2754m² suurusest katastriüksusest (19801:002:2314) kõlvikuliselt haritavat maad 2355m² ja metsamaad 399m²; Vilipi tee 3 katastriüksus (19801:001:3256) (looduslikku rohumaad 0,7ha, metsamaad 2,5ha ja muud maad 0,9ha) on suuremas osas kaetud puistuga.

Harku tee 66 8510m² suurune katastriüksus (19801:002:2306) on valdavalt võsastuma hakkav rohumaad, puistuala on üksuste edelaservas.

Vilipi tee 3 (19801:001:3256) 20276 m² suurune katastriüksus on valdavalt kaetud puistuga, kõrghaljastuseta on katastriüksust läbiv kõrgepingeliini kaitsevööndi ala (laius ca 33,5m).

Vilipi tee L12 katastriüksusel paikneb kruusakattega sõidutee.

Ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge kaldega põhjakaare suunas.

3.7. Kehtivad piirangud:

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringu kohaselt paikneb käsitletava detailplaneeringuala põhjaosa Harku valla rohevõrgustiku Sõrve-Tabasalu rohekoridori alal (koridori laius on võrdne Harku oja ehituskeeluvööndi laiusega) ja osaliselt tihehoonestusalal.

Nimetatud teemaplaneeringu seletuskirja p-i 4 *Täiendavad säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused* kohaselt paikneb planeeringus käsitletav ala 11191 Harku tee perspektiivses 300m-s sanitaarkaitsevööndis (lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest).

Planeeringualale ulatuvad:

- 11191 Harku tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- 1980002 Vilipi tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- Harku oja piiranguvöönd 100m
- Harku oja ehituskeeluvöönd 50m
- Harku oja veekaitsevöönd 10m
- Harku oja kallastada 4m

Harku tee 66 katastriüksusel paiknevad:

- madalpingekaabel kaitsevööndiga 1m + 1m
- sidekaabel kaitsevööndiga 1m + 1m

Vilipi tee 3 katastriüksust läbivad kõrgepinge õhuliinid, mille kaitsevööndikoridori laius on 33,5m.

Vilipi tee 72 ja Harku tee 66 katastriüksustel kehtib Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsusega nr 43 kehtestatud Lillemäe III kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtivas detailplaneeringus krunt pos nr 7B) ja Vilipi tee 3 katastriüksusel Harku Vallavolikogu 31.01.2013 otsusega nr 11 kehtestatud Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneering (kehtivas detailplaneeringus krunt pos nr 34).

4. PLANEERIMISLAHENDUS.

4.1. Harku valla üldplaneeringu tingimused.

Harku valla üldplaneeringu seletuskirja p-1 2.3 *Tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga maa* kohaselt mõeldakse tootmismaadena tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehno-rajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana, lubatakse kõikidele tootmismaaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsuse nr 51 „**Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering**“ kohaselt on tootmismaaadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel krundist võib hoonestada **kuni 70%**, kui kehtestatava detailplaneeringuga ei määrata mõjuvatel põhjustel teisiti (nt paikneb tootmis- või ärikrunt teiste samalaadsete kruntide vahel, mille piires ei pea olema kaitsehaljastust vms kaitsevööndeid).

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Harku tee 66, Vilipi tee 72 ja Vilipi tee 3 katastriüksustest ümberkruntimise teel moodustada 4 krunti:

- 1 äri- või tootmismaa sihtotstarbega krunt,
- 2 äri- või tootmismaa ja maatulundusmaa liitsihtotstarbega krunti,
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt (krunt pos nr 34) moodustatud Vilipi tee 3 katastriüksuse soovib kinnistu omanik jagada maatüki kolmeks, millest üks on vastavalt omanike eelkõikuleppele kavandatud liita Harku tee 66 katastriüksusest moodustatava hoonestatava krundiga.

Lähiaadress (kü tunnus)	DP algatamiseelne maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%	Planeeritud maa sihtotstarve	pindala m ²	%
Vilipi tee 72 (19801:002:2314)	maatulundusmaa (M)	2754	10	transpordimaa (L)	1118	4
Harku tee 66 (19801:002:2306) Vilipi tee 3 (19801:001:3256)	ärimaa (Ä) tootmismaa (T)	14 393 14 393 (Σ28786)	45 45	ärimaa (Ä) või tootmismaa (T)	26749	85
	maatulundusmaa (M)				3673	11
	KOKKU	31540	100	KOKKU	31540	100

Vilipi tee L2 ja Vilipi tee L12 katastriüksuste sihtotstarbe, piiride ja pindala muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa (Ä)** on äri- või tootmismaa kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgi- ja kaupandusehitiste maa, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiiv-ehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- **tootmismaa (T)** on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa.
- **transpordimaa (L)** on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga;
- **maatulundusmaa (M)** on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

4.2. Kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud hoonete ehitusõigus järgmiselt:

<p>Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek <u>Harku tee 66</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 12059 m² - maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) või 100% ärimaa (Ä) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 3800 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 5700 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Harku tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast ➤ Vilipi tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast ➤ Harku oja piiranguvöönd 100m ➤ Harku oja ehituskeeluvöönd 50m ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> <ul style="list-style-type: none"> - planeeritud juurdepääsule krundi pos nr 2 ja pos nr 4 kasuks - olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
<p>Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek <u>Vilipi tee xx</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 8970 m² - maa sihtotstarve: 80% tootmismaa (T) või 80% ärimaa (Ä) ja 20% maatulundusmaa liitsihtotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 3000 m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 4500 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Harku tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast ➤ Harku oja piiranguvöönd 100m ➤ Harku oja ehituskeeluvöönd 50m ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> <ul style="list-style-type: none"> - planeeritud juurdepääsule krundi pos nr 1 ja pos nr 3 kasuks
<p>Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek <u>Vilipi tee xx</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 9393 m² - maa sihtotstarve: kuni 80% tootmismaa (T) või kuni 80% ärimaa (Ä) ja 20% maatulundusmaa (M) liitsihtotstarve - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK või TT/TL ja HL - hoonete suurim ehitisealune pind: kuni 3000m² - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 - lubatud suurim hoonete korruselisus: kuni 3 - lubatud suurim hoonete brutopind: kuni 4500 m² - lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 14 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Harku tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast ➤ Harku oja piiranguvöönd 100m ➤ Harku oja ehituskeeluvöönd 50m <p>Krunt pos nr 3 on võimalik hoonestada peale kõrgepinge õhuliini likvideerimist olemasolevast asukohast.</p>
<p>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Vilipi tee LX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala: 1119 m² - maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Harku tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast ➤ Harku oja ehituskeeluvöönd ➤ Harku oja piiranguvöönd ➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> <ul style="list-style-type: none"> - olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)

TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoonemaa, laoplati maa)

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinjajaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammittee maa;

HL – looduslik maa (peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik või pool-loodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning majandata tulu saamise eesmärgil).

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikku;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestusalade ja hoonete paiknemise määramisel arvestatud kehtivate piirangutega, sh Harku oja ehituskeeluvööndiga, Harku valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ rohevõrgustiku koridoriga ja tiheasustusala piiriga, tellija soovidega, hoonestuse sobivusega asumiruumi, normatiivsete tuleohutuskujudega jms.

Tee äärne krundi osa peab reeglina jääma 5 meetri ulatuses hoonestamata, et tagada teel liikumise ohutus, tee hooldus, lume koristamise võimalused ja nähtavusalad, erandina võib teele lähemale paikneda alajaam või pumpla.

Planeeritud lahendus tagab vajaliku parkimiskohtade ala ning piisava suurusega haljastuspinna nii madal- kui kõrghaljastusele.

Planeeritud tootmis-ärihooned on ette nähtud paigutada kruntidele määratud hoonestusaladele hoonete põhimahtudega Vilipi teega risti või paralleelselt. Planeeringualale korrastatud ja tervikliku asumiruumi tekkimise eesmärgil on kruntide hoonestusalad paigutatud nii, et uued hooned asetseksid omavahel paralleelselt või risti.

Tootmishoone on soovitatav maantee äärde ehitada nii, et seda teenindavad lao-platsid ja parklad jäävad maanteepool- sse külge või kavandatava tootmis-hoonestuse vahele. Sellisel juhul toimivad tootmishooned müraseinana nii tee kui krundisisesel liiklusrumina suhtes

Lähipiirkonnas olemasolevate ja detailplaneeringustes kavandatud hoonestuse kõrgus on vahemikus 8m - 16m, käesolevas detailplaneeringus on hoonete lubatud suurim kõrgus kavandatud kuni 14m.

Planeeritud kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, kaasa arvatud kuni 20m² ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrgused hooned.

4.4. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljööle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine nt aknarütmides, fassaadi-liigendustes jms.

Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katusekallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada tootmis-ärihoonetele iseloomulikke (nt metall, kivi, betoon, krohv, klaas) ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale.

Vältida tuleks liiga kirevaid fassaadide kujundusi, sh intensiivseid värvitoone, vältida plastik-katteid.

Hoone eskiislahendus koos tehnoloogilise kirjelduse ja asendiplaani lahendusega kooskõlastada Harku vallaarhitektiga

4.5.1. Piirded.

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastike määrav ja tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja p-i 3.14 *Piirete rajamiseks esitatavad nõuded* kohaselt peavad kõik piirdeaiaid asuma tee-katte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused. Piirdeaedade rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (nt metsa ala või avatud põlluala). Teemaplaneeringuga on keelatud üle 1,5 m kõrguste kivi- ja puitaedade rajamine. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine v.a piirded, mis on vajalikud müra-tõkke eesmärgil või **vajalikud tööstusterritooriumi piiramiseks**. Lubatud on nii puidust, metallist kui ka kivist piirdeid või nende kombinatsioon. Piirde paiknemine ja täpsem kujundus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestatavatele kruntidele pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 on juurdepääs ette nähtud kahe suunalise liiklusega kohalikult teelt - 1980002 Vilipi tee.

Kuna kehtestatud ja ka koostatava detailplaneeringu lahenduse realiseerumisel suureneb 1980002 Vilipi tee ja 11191 Harku tee ristmiku liikluskorraldus, siis on nimetatud teede ristmiku põhimõtteline lahendus fikseeritud Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsusega nr 43 kehtestatud Lillmäe III kinnistu ja lähiala detailplaneeringus. *Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsusega nr 43 kehtestatud Lillmäe III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohaselt on juurdepääsutee Harku tee 66 katastriüksusele planeeritud selliselt, et transpordivahendid ei saa sõita hoone pikiotsast sisse ning ümberpööramise koht on maantee ja hoone esikülje vahele jääval maa-alal. Kavandatud tootmise spetsiifika kohaselt on hoone jagatud kahte sektsiooni, veokil peab olema võimalus sõita hoone pikiotsast sisse mõlemasse tootmis-sektsiooni (materjalide maha tõstmine rasketranspordilt ning valmiskonteinerite äravedu hoonest). Krundile on kavandatud veokite ümberkeeramise plats.*

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse aluseks on riigitee 11191 Harku tee ja kohaliku tee, 1980002 Vilipi tee ristumiskoha ümber ehitamiseks koostatud ehitusprojekt, mille koostamiseks on Maanteeamet andnud tehnilise kirjelduse ning seadnud nõudeks võtta lahenduse koostamisel aluseks Harku Vallavolikogu 29.04.2009 otsusega nr 43 kehtestatud Lillmäe III kinnistu ja lähiala detailplaneering. Vilipi tee ja Harku tee ristmiku lahendus on kantud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele.

Lisaks on käesolevas detailplaneeringus antud lahendus Vilipi tee lõigu rekonstrueerimiseks

Käesolevas detailplaneeringus on võrreldes kehtivate detailplaneeringutega ette nähtud 1980002 Vilipi teelt ühine sisse-sõit kolmele hoonestatavale krundile (pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3).

01.07.2015 kehtima hakanud Ehitusseadustiku § 71 (2) alusel on mitte ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit (varasemalt 50m äärmise sõiduraja teljest), st nii Harku tee kui Vilipi tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja servast.

Hoonete rajamist teekaitsevööndisse ei ole ette nähtud.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m² ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse.

Käesoleva detailplaneeringuala liiklusruumi planeerimisel on lähtutud Eesti standardist 843:2016 „Linnatänavad“.

Detailplaneeringu põhijoonisel märgitud juurdepääsud kruntidele ja platside paigutus on põhimõtteline, täpne lahendus anda ehitusprojektides.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud liiklusmaa krunt pos nr 4 Vilipi tee laiendamiseks ning tee äärde jalgteed rajamiseks ja piirkonda teenindavate tehnovõrkude paigaldamiseks.

Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelites 9.1 Eesti linnade ehitiste (*Linnakeskus klass II – IV*) parkimisnormatiivid.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehituse otstarve / brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv Normatiiv 1/250	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Äri-tootmishoone / 5700 m ²	23	25
2	Äri-tootmishoone / 4500 m ²	18	18
3	Äri-tootmishoone / 4500 m ²	18	18
	KOKKU	59	61

Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ei ole kavandatud. Parkimiskohtade täpne vajadus ja lahendus määrata hoonete ehitusprojektides.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuala põhjaosa paikneb Harku valla rohevõrgustiku Sõrve-Tabasalu rohekoridori alal (koridori laius on võrdne Harku oja ehituskeeluvööndi laiusel).

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 Harku oja piiranguvööndi ulatuses olema-soleva puistu säilitamine (lubatud on hooldusraie), nõude tagamiseks on nimetatud kruntidele ette nähtud 20% ulatuses maatulundusmaa sihtotstarve.

Hoonestatavale krundile pos nr 1 on ette nähtud haljaspinda 10% ulatuses krundi pindalast. Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad.

Täpne haljastuse, sh liigiline koosseis ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

Teed ja parkimisalad peavad olema tolmuvaba kattega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms).

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrastamine, milleks anda täpsemad nõuded ehitusprojektis. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Harku valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekomid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Prügikonteinerite asukoht kavandada kas hoonesse või ehitada varikatuse ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Kruntide vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt.

Kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Liigveed on võimalik juhtida Harku oja. Vertikaalplaneerimise kohased detaillahendused esitada hoone(te) ja teede ning platside ehitusprojektides.

4.8. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusabinõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest.

Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojektis vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Hooned on lubatud püstitada detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse.

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrkevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele peab olema tagatud vähemalt kahest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

4.9. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

Ehitusprojekt koostamisel arvestada muu hulgas järgmiste seadusete ja normdokumentidega:

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Hoone ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoone ehitusprojekti esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Hoonete **eskiislahendused** koos asendiplaani ja haljastuskavaga kooskõlastada Harku Vallavalitsuse arhitektiga.
- Harku tee äärde hoonestuse, rajatiste ja haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tee-äärsete tehno-rajatiste paiknemisega jms.
- Hoone(te) kütmise lahendus esitada hoone ehitusprojekti(de)s. Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Lokaalkatlamajale soojakoormusega üle 300 kW tuleb hoone ehitusprojektile lisada välisõhu saasteluba.
- Hoone(te) ehitusprojekti(de)s täpsustada tulekustutusvee mahuti asukoht, vajalik veemahutavaus ja mahuteid varustavate veetorude täpne asukoht.
Hoone sisemise tulekustutusvee vooluhulk arvutada eelprojekti (vajadusel).
Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästekeskusega.
- Ehitusprojekti tuleb vertikaalplaneerimine lahendada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt.
Immutada on lubatud vaid katustelt ärajuhitavat sademevett.
- Reostusohklik sademevesi tuleb enne ühisvõrku juhtimist puhastada lokaalsetes õli- ja liivapüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojekti.
- Krundi haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.07.2016 määrus nr 20 „Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“, Osaühing Starntum 10.10.2017 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused Harku tee 66 ja Vilipi tee 3 (varasem Nonni põik 6) detailplaneeringu koostamiseks ja „Vilipi tee 72, Harku tee 66, Alasi tee 7 ja Vilipi tee 69 veevarustuse ja kanalisatsiooni projekt“ (Smart Pipes OÜ töö nr 13-16, 06.12.2017 väljastatud ehitusluba nr 1712271/40089).

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk on ca 5 m³/ööpäevas (Tabasalu põhjaveemaardla - maardla 27, veekiht kambriumvent).

Käesoleva detailplaneeringuala hoonestatavate kruntide veevarustuse rajamiseks on ette nähtud ühisveevarustuse torustiku rajamine Alasi tee 7 kinnistul paiknevast ühenduspunktist. Normaalse veevarustuse ning esmase tulekustutusvee tagamiseks tuleb olemasolev veetorustik De 63 asendada torustikuga De 110 või 160 kuni Alasi teel paikneva torustikuni De 160.

Planeeritud hoonestatavate kruntide veevarustuse projekteerimiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.

Iga krundi veevajadus täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis.

5.2. Väline tuletõrjeveevarustus.

Hoonestatavate kruntide arvutuslik normatiivne välistulekustutusvee vooluhulk on ca 20,0 l/s 3 tunni vältel. Vastavalt piirkonna vee-ettevõtte Osaühing Starntum 10.10.2017 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilistes tingimustes detailplaneeringu koostamiseks esitatud informatsioonile on tagatud välis-tulekustutusvesi 10 l/s 3-tunni jooksul.

Välis-tulekustutusvesi saadakse rajatava ühisveevarustuse hüdrantide, teenindusraadiusega $R=150m$, baasil, mis on kavandatud Vilipi tee maa-alale. Tulekustutusvee hüdrantide täpne lahendus anda veevarustuse ehitusprojektis. Lisakustutusvee saamiseks on ette nähtud krundile pos nr 1 kustutusveemahuti (mahutavus ca 162 m³, täpsustada hoonete ehitusprojektis) paigaldamine.

Planeeritud hoonestatavate kruntide täpne tulekustutusvee vajalik vooluhulk ja selle tagamise lahendus anda järgmises projekteerimisstaadiumis, st hoone ehitusprojektis. Vajadusel rajada omale kinnistule lisa-tulekustutusvee mahuti.

5.3. Reoveekanaliseerimine.

Käesoleva detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.07.2016 määrus nr 20 „Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“, Osaühing Starntum 10.10.2017 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused Harku tee 66 ja Vilipi tee 3 (varasem Nonni põik 6) detailplaneeringu koostamiseks ja „Vilipi tee 72, Harku tee 66, Alasi tee 7 ja Vilipi tee 69 veevarustuse ja kanalisatsiooni projekt“ (Smart Pipes OÜ töö nr 13-16, ehitusluba nr 1712271/40089, 06.12.2017 nr 1812271/22060, 11.09.2018).

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, st sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeritud ärajuhitava reovee kogus on ca 7 m³/d.

Käesoleva detailplaneeringuala hoonestatavatelt kruntidelt formeeruva reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud ühiskanalisatsiooni torustiku rajamine. Ühiskanalisatsiooni ühenduskohaks on Alasi tee 7 kinnistule rajatud ühiskanalisatsiooni kontrollkaev K9A.

Planeeritud hoonestatavate kruntide kanalisatsioonivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tingimused.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Piirkonna **kanalisatsioon** on lahkvoolne, st et vihma- ja pinnavee juhtimine olmekanaliseerimisele on keelatud.

Planeeritud hoonestavate kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 drenaaži eelvooluks on alast põhjasuunas paiknev Harku oja.

Hoonestatava krundi pos nr 1 arvutuslik sademevee vooluhulk kokku $\Sigma Q_{K2} = 110$ l/s.

Sademevee ärajuhtimiseks projekteerida krundisisene drenaažveetorustik, millega juhtida ära hoone katuselt tulev sademevesi. Alternatiivlahendusena kaaluda sademevee kogumist ja kasutamist olmes ja/või imutamist omal krundil (võimalusel vertikaalplaneerimisega suunata võimalusel osaliselt sajuveed teede ja platside servadesse haljasaladele, kust need imenduvad pinnasesse).

Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed tuleb puhastada enne looduskeskkonda juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

5.5. Elektrivarustus.

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Harku tee 66 kinnistu liitumisleping nr 231956, milles on märgitud võrguühenduse läbilaskevõimelks 3x100A.

Elektrivarustuse liitumiskilp on paigaldatud Harku tee 66 katastriüksuse (planeeritud krunt pos nr 1) kirdenurka, 28.01.2016 on seatud vastav isikliku kasutusõiguse leping (notari notari ametitegevuse raamatu registri number 272) Elektrilevi OÜ kasuks.

Harku Vallavolikogu 31.01.2013 otsusega nr 11 kehtestatud Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneeringus on kavandatud Vilipi tee 3 katastriüksust (kehtivas detailplaneeringus krunt pos nr 34) läbivate õhuliinide ümberehitamine. Nimetatud kavaga on arvestatud käesoleva detailplaneeringu koostamisel.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda OÜ-lt Elektrilevi täpsustavad tehnilised tingimused.

5.6. Tänavavalgustus.

Planeeringualale jääval 1980002 Vilipi tee lõigul tänavavalgustus puudub. Välja kujunenud olukorra muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud. Vajadusel tänavavalgustus näha ette Vilipi tee rekonstrueerimisprojekti.

5.7. Sidevarustus.

Iga hoonestatava krundi sidevarustus lahendada vajadusel järgmises projekteerimisstaadiumis.

5.8. Gaasi- ja soojarvarustus.

Käesoleva detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on piirkonna gaasiettevõtte Gaasienergia AS 08.02.2017 tehnilised tingimused nr 43.

Planeeringuala hoonete küte on ühe võimalusena kavandatud lokaalsete gaasikatelde baasil.

Tehniliselt on võimalik rajada planeeritud hoonestuse maagaasiga varustamiseks torustik algusega Harku - Rannamõisa teele rajatud B-kategooria PE De250/125/110 MOP=OP=4,0bar gaasitorustikust (Harku tee maa-alal asuva liitumiskraani koordinaadid on X=6586832.65 Y=530786.80 ning gaasitrassi pimeotsa koordinaadid on X=6586832.39 ja Y=530786.38).

Maagaasivõrk rajada tee maa-alale võimalusel väljaspoole sõiduala asfaldi. Maagaasivõrk planeerida PE torustikuna. Iga kinnistuni projekteerida tarnetorustik ja maa-alune sulgeseade kinnistupiiri ette.

Sõidutee ehitusprojekti näha ette gaasitorustiku kaitsmiseks ristumisel sõiduteega ja/või kulgemisel piki sõiduteed, juhul kui gaasitoru sügavus jääb alla 1 meetri, toru katmine betoonplaatidega.

Gasifitseerimise tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused piirkonna gaasi-ettevõttelt. Gaasivõrgu väljaehitamise toimub vastavalt liitumislepingutele.

6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.

Logistiliselt soodsa paiknemisega põhimaanteede lähedal, Harku valla üldplaneeringus määratud arengualal, on antud asukoht äri- ja/või tootmisobjektide rajamiseks asjakohane ja eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktides kehtestatud nõudeid.

Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Detailplaneeringu alal ega selle lähimbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine Looduskaitseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringus kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeritud alal toimuvaid tegevusi tuleb kavandada selliselt, et need ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara.

Detailplaneeringus kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooneid teenindavast transpordist.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Planeeringus haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

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

Samuti ei avalda detailplaneeringus kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonningimusi ei kahjustata. Eelnevast lähtudes sobib kavandatud tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritud katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud (muudetud) keskkond. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonnakaitsete piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

- büroopinnad, koos laondustegevusega;
- toiduainete pakendamine, laomajandus k.a külmladu;
- ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuvaba, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, santehnika);
- kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
- trükindus, paljundustööd;
- paber- ja papptaara koostamine;
- reklaamitooted;
- aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
- seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenus ja müük;
- teadustegevus, õppetöö;
- väikelaevade ehitus, va plastikust väikelaevad;
- mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõtjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Kui kavandatud tegevus ei kuulu § 6 lg lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

- 1) põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- 2) maavara kaevandamine või kaevise rikastamine, maavara geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või kaevandatud maa korrastamine;
- 3) energeetika;
- 4) metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine;
- 5) mineraalsete materjalide töötlemine;
- 6) keemiatööstus;
- 7) toiduainetööstus;
- 8) tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- 9) kummitööstus;
- 10) infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- 11) jäätmekäitlus;
- 12) turismimajandus;
- 13) pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- 14) vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- 15) grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- 16) ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- 17) loomakorjuse või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- 18) vee erikasutus;
- 19) puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- 20) keraamika- või klaasitööstus;
- 21) reovee ja setete käitlemine;
- 22) muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Koostatavas detailplaneeringus seatakse tingimus, et konkreetse äri või tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega ja hinnanguga tootmistegevusest tulenevate võimalike keskkonnanäiringute kohta, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõtjude hindamise vajadus.

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Harku valla üldplaneeringu ehitustingimusi, miljöövääruslikke alasid ja vääruslikke maastike määrav ja tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu koondkaardil tee perspektiivse sanitaarkaitsevööndina tähistatud alale uute hoonete ehitamisel peab maaomanik olema teadlik sellega kaasnevatest mõjudest (müra, vingugaasid, vibratsioon) ja riskidest ning leidma nende leevendamiseks võimalused omal kulul (sh vajadusel ehituslike vahenditega).

Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal **põhjavesi nõrgalt kaitstud**.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud olemasolevate ja rajatavate ühisvõrkude baasil.

Kavandatud planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katuselt tulev sademevesi immutada pinnasesse omal krundil. Liigvesi on ette nähtud suunata põhjapiiril olevasse Harku oja. Kuna sademevee eelvooluks on looduskeskkond, siis tuleb kinnistutelt formeeruv sademevesi puhastada omal krundil lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole üldjuhul kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnalubasid, va reovee ärajuhtimine, st **heitvett käitlev ettevõtte peab omama vee erikasutusluba Veeseaduse § 8 „Vee erikasutus“ alusel**.

Hoonete kütmine on ette nähtud lokaalsete gaasikatlamajade baasil või erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, õhksoojuspumpad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Moodustatavatel kruntidel vajadusel viia läbi radooniuuring, hoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest.

Kuna tulevane äri- või tootmistegevuse iseloom planeeringualal pole teada, siis seatakse käesolevas detailplaneeringus tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks õhusaasteluba, vee-erikasutusluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- **õhusaasteluba**. Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.
- **jäätmeluba**. Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes.
- **vee erikasutusluba**. Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusloa.

Detailplaneeringu ellu viimiseks nõuded on järgmised:

- maapinna vertikaalplaneerimisel ja ehitustööde ajal peab vältima pinnase olulist tõstmist säilitatavate puude vahetus läheduses.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmepildid ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
 - Vajadusel tuleb tagada veeseaduse alusel vee erikasutusloa olemasolu heitvee (sh sademevee) juhtimiseks suublasse.
 - Jäätmete (sorteeritud) kogumine lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Jäätmete regulaarne äravedu tuleb organiseerida jäätmeluba omava firma poolt. Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 10 m³, tuleb ehitise-kasutusloa taotlusele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta. Liigiti kogutud sobilikud ehitusjäätmed võib taaskasutada kohapeal kinnistute heakorrastamisel või täitmisel, järgides õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Näiteks võib kasutada kohapeal saastumata pinnast või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms). Värvimata või muul moel keemiliselt töötlemata puitmaterjali võib kasutada kohapeal ehitusmaterjalina või küttematerjalina või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.