

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud.....	3
1.1. Detailplaneeringu algatamise otsus ja menetluskäik.....	3
1.2. Kehtiv üldplaneering	4
1.3. Kehtiv teemaplaneering	6
1.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused	7
1.5. Uuringud.....	7
1.6. Maakasutust kitsendavad tingimused	7
2. Eesmärk	8
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas..	9
4. Olemasoleva olukorra analüüs.....	10
5. Lahenduse idee kirjeldus	11
5.1. Krundi jaotus.....	11
5.2. Kruntide ehitusõigus	12
5.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	12
5.4. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	13
5.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
5.6. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	14
5.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	17
5.8. Tuleohutuse tagamine	18
5.9. Keskkonnakaitse abinõud	19
5.10. Kuritegevuse ennetamine	19
5.11. Servituutide vajadus	20
5.12. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	21
III Lisad	23
IV Joonised	24
V Kooskõlastused.....	25

I Menetlusedokumentid

- 1) Harju maaparandusbüroo 02.03.2004 kiri nr 8-5/42-04;
- 2) Põhja Regionaalne Maanteeamet 17.11.2008 kiri nr 80989 *Ringristmik Rannamõisa teel*;
- 3) Leping detailplaneeringu koostamise üleandmiseks, rahastamiseks, detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Harku vallale üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamisega seotud õigussuhete reguleerimiseks, 20.05.2009;
- 4) Harku Vallavolikogu 28.05.2009 otsus nr 51 *Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine*;
- 5) Harku Vallavalitsuse 09.06.2009 korraldus nr 735 *Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine*;
- 6) Algatamise teade ajalehes Harku Valla teataja, juuni 2009;
- 7) Algatamise teade ajalehes Eesti Päevaleht, juuni 2009;
- 8) Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise avalik arutelu, 07.07.2009;
- 9) Harku Vallavalitsuse 18.03.2010 kiri nr 8-1/1132 Harju Maavalitsusele;
- 10) Keskkonnaameti 22.04.2010 kiri nr 6-5/17399-2 *Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneering*;
- 11) Harju Maavalitsuse 27.04.2010 kiri nr 2.1-13k/377 *Harku vald, Tiskre küla, Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneering*;
- 12) Harku Vallavolikogu 26.08.2010 otsus nr 77 *Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine*;
- 13) Roland Amos ettepanekud ja vastuväited, 20.10.2010;
- 14) Mikk Sepp vastuväited, 20.10.2010;
- 15) Harku Vallavalitsuse 09.11.2010 kiri nr 8-1/4225 Roland Amosele *Vallavalitsuse seisukoht Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kohta esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele*;
- 16) Harku Vallavalitsuse 09.11.2010 kiri nr 8-1/4232 Mikk Sepale *Vallavalitsuse seisukoht Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kohta esitatud vastuväidetele*;
- 17) Harku Vallavolikogu 31.03.2010 otsus nr 10 *Harku valla Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise mittealgatamine*;
- 18) Harju Maavalitsuse 10.06.2010 kiri nr 2.1-13k/2455 *Harku vald, Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu järelvalve*.

II Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Detailplaneeringu algatamise otsus ja menetluskäik

Harku Vallavolikogu 28.05.2009 otsusega nr 51 toimus *Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine*. Harku Vallavalitsuse 09.06.2009 korraldusega nr 735 toimus *Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine*. Algatamise otsuse järgselt oli detailplaneeringu koostamise eesmärgiks maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine, kruntide piiride ja ehitusõiguse määramine vastavalt Apametsa üldplaneeringule ning Liiva tee, Keskpäeva tee ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ristmikule lahenduse andmine. Planeeritava ala suuruseks määrati otsuse kohaselt 6,77 ha (lisatingimusega, et suurus täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus).

Planeeringu koostamise käigus on suurendatud planeeritava ala pindala 6,77 ha-lt 7,69 ha-ni. Ala suuruse muutuse vajadus on tingitud asjaolust, et planeeringuala koosseisu on haaratud ka *riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* lõik, kuna detailplaneeringu lahendusega nähakse ette *riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* ning kohalik-, era- ja metsatee 1980008 Liiva tee ristumine ringristmikuna.

Harku Vallavolikogu 26.08.2010 otsusega nr 77 vastu võetud detailplaneeringu eesmärgiks oli maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine, kruntide piiride ja ehitusõiguse määramine vastavalt *Harku valla Apametsa piirkonna üldplaneeringule*, samuti Liiva tee, Keskpäeva tee ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ristmikule lahenduse andmine, ühiskondlike rohealade paiknemise lahendamine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneering oli kooskõlas vastuvõtmise hetkel kehtinud *Apametsa piirkonna üldplaneeringu* maakasutuse põhimõtetega, ent vastuolus osas, mis puudutas kavandatud Liiva tee, Keskpäeva tee ja Rannamõisa tee ringristmikku (varemkehtinud *Apametsa piirkonna üldplaneering* ei näinud ette Liiva tee ja Rannamõisa tee ristumist). Vastuvõetud detailplaneering arvestas kehtivas *Liiva tee detailplaneeringus* kavandatud tehnotrasse, kuid muutis *Apametsa piirkonna üldplaneeringut* planeeringualasse sissesõitude ja Rannamõisa tee mahaõidu osas.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 23.09 – 20.10.2010, mille käigus esitati kaks vastuväidete ja ettepanekutega kirja. Kohalik omavalitsus edastas vastuväiteid esitanud isikutele omapoolsed seisukohad 09.11.2010 e-kirjadega nr 8-1/4225 ja 8-1/4232.

Harku Vallavolikogu 31.03.2011 otsusega nr 10 jäeti algatamata *Harku valla Tiskre külas Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtete hindamine*.

Vastavalt PlanS¹ § 23 lg 3 punktile 5 korraldati Harju Maavalitsuses 26.05.2011 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku

¹ Kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon.

omavalitsuse esindaja seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Kuna vastuväiteid esitanud isikud oma vastuväidetest ei loobunud, siis käsitles järelevalve teostaja nende poolt avalikul väljapanekul esitatud kirjalikke vastuväiteid ülesjäänud vastuväidetena ning andis tulenevalt PlanS² § 23 lõikest 4 nende kohta oma kirjaliku seisukoha (lisatud planeeringu menetlusdokumentide koosseisu). Koos 10.06.2011 saadetud kirjaga nr 2.1-13k/2455, kus Maavanem esitas oma kirjaliku seisukoha vastuväidete ja ettepanekute osas, andis Maavanem ka detailplaneeringule PlanS³ § 23 lõike 6 alusel oma heakskiidu ning tagastas planeeringu kehtestamise üle otsustamiseks.

Planeeringu kehtestamisele eelnevalt soovis Harku Vallavalitsus planeeringust huvitatud isikuga sõlmida lepingut, milles oleks fikseeritud osapoolte kohustused ning nende täitmise garantiid. Aastaid peeti detailplaneeringust huvitatud isiku ja valla vahel läbirääkimisi lepingu osas, kuid nimetatud lepingu tingimuste osas kokkuleppele ei jõutud ning planeeringu menetlus seiskus.

Tiskre Arendus OÜ (registrikood 14427104) omandas 2018.a lõpus kinnistu aadressil Harju maakond, Harku vald, Tiskre küla, Kuusiku (kinnistu nr 2263302; katastritunnus 19801:002:6750). Kinnistu suhtes on Harku Vallavolikogu 26.08.2010. a. otsusega nr 77 vastu võetud detailplaneering, mis ei ole tänase päeva seisuga kehtestatud. Tiskre Arendus OÜ on sõlminud võlaõiguslepingu ka kinnistu aadressiga Nõmme tee 74, Tiskre küla, Harku vald, Harju Maakond osas, mille kohaselt on asjaõiguslepingu üheks eelduseks detailplaneeringu kehtestamine. 2018. aastal tekkis soodne majandussituatsioon ja üüripinna huvilised, tekkis konkreetne projekti realiseerimise võimalik aeg ja uus arendaja oli valmis vastu võtma kohustuse ringristmiku väljaehitamiseks.

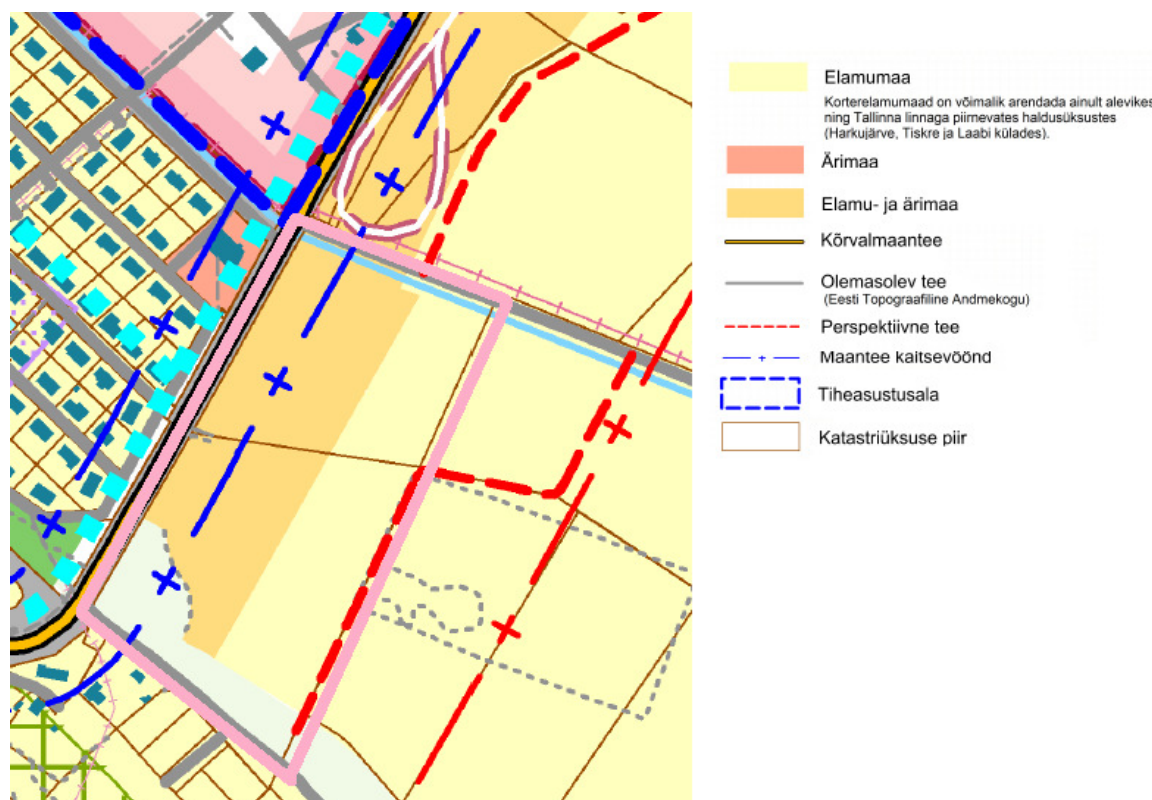
Maanteeamet, Harku Vallavalitsus ja Tiskre Arendus OÜ on sõlminud ja allkirjastanud koostöölepingu nr 1-9/19/11481-1 riigimaantee nr 11390 *Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* km 5,2-5,5, sh ringristmiku ehitamise finantseerimiseks.

1.2. Kehtiv üldplaneering

Harku Vallavolikogu poolt on 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud *Harku valla üldplaneering*. Planeeringuala jääb tiheasustusalale *elamu- ja ärimaa* juhtfunktsiooniga alale (vt Skeem 1).

² Kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon.

³ Kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon.



Skeem 1. Väljavõte Harku valla üldplaneeringu koondkaardist. Planeeringuala on tähistatud roosa kontuuriga.

Üldplaneeringu seletuskiri ptk 2.2 sätestab:

Ärimaa all mõeldakse käesolevas üldplaneeringus kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete ning büroo- ja kontorihoonete maad. Ärimaa kõrvalfunktsioon on antud kõigile elamualadele, võimaldamaks eelkõige esmatarbeteeninduse ning kohalike töökohtade arenemist nii, et kaasnevad mõjud ei häiriks elamupiirkonda.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks- *ärimaa*:

- Maa-ala juhtfunktsiooniks on ärimaa, täpsustatud suunaks võib olla puhkemajanduslik teenindus või sotsiaalse kallakuga ärimaa;
- Detailplaneeringus täpsustatud suunast lähtuvalt lahendatakse parkimine vastavalt kehtivatele parkimismormidele;
- Ärimaa kõrvalfunktsiooni väljaarendamine elamualadel võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele;
- Piirdeaedu võimalusel vältida, rajamisel peavad need olema läbipaistvad.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Harku valla üldplaneeringuga.

1.3. Kehtiv teemaplaneering

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestati *Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering* (vt Skeem 2), mis täiendab ja täpsustab *Harku valla üldplaneeringu* seletuskirjas toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid.



	Elamumaa
	Korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades).
	Elamu- ja ärimaa
	Kõrvalmaantee
	Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu)
	Perspektiivne tee
	Jalgtee (Olemasolev või perspektiivne)
	Maantee kaitsevöönd

Skeem 2. Väljavõte *Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringust*. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Teemaplaneeringu ptk 3.5 sätestab *Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks ärimaadele planeeritavate ja projekteeritavate hoonete ning rajatiste puhul:*

- Ärimaa juhtotstarbega alal peab põhiliseks katastriüksuse sihtotstarbeks olema ärimaa;
- Ärimaa on soovituslik ehitada maanteede äärde nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääksid maantee poolsesse külge või kavandatava ärihoonestuse vahele. Sellisel juhul toimub ärihoone müratõkkena nii teelt kui ka krundi seest lähtuva liiklusrõnga suhtes;
- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides ja haljasalade soovituslikud asukohad ning krundi teenindamiseks vajalik parkimiskohtade arv;
- Piirdeaedu tuleb avalikku teenust pakkuvatel ärihoonetel (kauplused, teenindustevõtted jms) võimalusel vältida, nende rajamisel peavad piirdeaiad olema läbipaistvad ja arvestama ptk 3.14 toodud tingimusi;
- Ärimaa krundist võib hoonestada 70%, kui kehtestatud detailplaneeringuga ei ole mõjuvatel põhjustel teisiti;
- Tee äärne ärimaa maaüksuse osa peab reeglina jääma 5 meetri ulatuses hoonestamata, et tagada teel liikumise ohutus, tee hooldus, lume koristamise võimalused ja nähtavusalad.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringuga.

1.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Planeeritaval alal on kohalik-, era- ja metsatee 1980008 Liiva tee ulatuses kehtestatud *Liiva tee detailplaneering* (kehtestatud Harku Vallavolikogu 30.06.2005 otsusega nr 60).

Käesolev detailplaneering arvestab *Liiva tee detailplaneeringus* kavandatud tehnotrasse, ent muudab kehtivat detailplaneeringut planeeringualasse sissesõitude ja riigimaantee kõrvalmaanteele 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna mahasõidu osas. *Liiva tee detailplaneeringuga* ei ole kavandatud kohalik-, era- ja metsateelt 1980008 Liiva tee väljasõitu riigimaantee kõrvalmaanteele 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna. Koostatav detailplaneering näeb ette kohalik-, era- ja metsatee 1980488 Keskpäeva tee, kohalik-, era- ja metsatee 1980008 Liiva tee ja riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ristmikule ringristmiku.

1.5. Uuringud

Planeeringuala topo-geodeetilise mõõdistuse koostas OÜ G.E.Point 23.01.2019, töö nr 19-G019. Kõrghaljastuse dendroloogilise hinnangu koostas maastikuarhitekt Maarja Zingel.

1.6. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavaks tingimuseks planeeringualal on:

- Apametsa peakraavi (väline tunnus: VEE1094300) veekaitsevöönd 10 m (alus: veeseadus §29);
- tehnovõrkude kaitsevööndid: reoveetorustikul koridoris laiussega 4 m, veetorustikul koridoris laiussega 4 m, sidekaablil koridoris laiussega 4 m, gaasitorustikul koridoris laiussega 4 m, elektri madalpingekaablil koridoris laiussega 2 m ja elektri keskpingekaablil koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee kaitsevöönd 30 m (alus: ehitusseadustik §71).

2. Eesmärk

Antud detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- maa sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine, kruntide piiride ja ehitusõiguse määramine;
- *riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna, kohalik-, era- ja metsatee 1980008 Liiva tee ning kohalik-, era- ja metsatee 1980004 Nõmme tee ristmikule lahenduse andmine;*
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeritav ala asub Harku vallas Tiskre külas. Ala piirneb läänest *riigimaantee kõrvalmaanteega 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna*, põhjast *kohalik-, era- ja metsateega 1980008 Liiva tee* ning lõunast *kohalik-, era- ja metsateega 1980004 Nõmme tee*.

Planeeritav ala lähiümbrus on jõudsalt arenev piirkond:

- planeeritava ala ja seda ümbritsev ala põhja ja ida suunas on *Harku valla üldplaneeringuga* ette nähtud elamu- ning ärialaks;
- planeeritavast alast lõunasse ja läände teisele poole *riigimaantee kõrvalmaanteed 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* jäävad juba olemasolevad elamupiirkonnad. Teisel pool maanteed asub, vahetult maantee ääres, Keskpäeva tee elamurajoon, kus on valdavalt 1- kuni 2- korruselised pereelamud, sealt vahetult põhjasuunda jäävad 4- korruselised korterelamud (Hansuõue ja Tiskre-Hansu elamurajoonid). Tabasalu alevikus, vahetult paekalda peal on 1- kuni 2- korruselised pereelamud, sealt edasi alevi keskuse suunas tõuseb nii korruselisus kui ka elamute tihedus.

Lähimad ühistranspordipeatused jäävad *kohalik-, era- ja metsatee 1980008 Liiva tee* äärde (peatused „Liiva tee“), *riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* äärde (peatused „Tiskre“) ning *kohalik-, era- ja metsatee 1980488 Keskpäeva tee* äärde (peatused „Keskpäeva tee“).

Planeeritav ala asub logistiliselt väga soodsalt *riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* ääres- sõidukite juurdepääs planeeringualale on mööda *kohalik-, era- ja metsateed 1980008 Liiva tee*, jalakäijate tarbeks on mõned aastad tagasi rajatud planeeringuala lääneserva mööda kulgev kergliiklustee, mis ühendab Tallinna linna ja Tabasalu alevikku.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala asub Harku vallas Tiskre külas ning hõlmab järgmisi kinnistuid:

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Kinnistu suurus
Kuusiku	19801:002:6750	Maatulundusmaa 100%	28 162 m ²
Nõmme tee 74	19801:002:0962	Maatulundusmaa 100%	39 483 m ²

Planeeritav ala on hoonestamata looduslik rohumaad. Kõrghaljastust kasvab osaliselt *riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* ääres ning *Nõmme tee 74* kinnistu lõunaservas.

Planeeritava ala maapinna kõrgus tõuseb põhjast lõuna suunas, olles *kohalik-, era- ja metsatee 1980008 Liiva tee* äärsel alal ca 2,5 m ning *Nõmme tee 74* kinnistu paepanga peal kuni 17 m. Planeeringuala läbivad mitmed kuivenduskraavid, neist olulisim on Apametsa peakraav.

Planeeritava ala juurdepääs on tagatud *kohalik-, era- ja metsateelt 1980008 Liiva tee*. Planeeringualal kulgevad gaasitorustik, elektri madal- ja keskpinge kaablid, piki kergliiklusteed kulgeb sidekanalisatsioon, ala lõunapiiril kulgevad vee-, reoveetorud.

5. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahendus näeb ette *Kuusiku* ja *Nõmme tee 74* maaüksustele kaubandus-, teenindus ja vabaaja veetmise keskuse (alal võivad asuda jaekaubanduse- ja toitlustusasutused, autoteenindus, väikese külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted (n: kingsepatöökoda), bürood ja kontorid, pesumaja ja keemiline puhastus, aiandustarbed jm). Tabasalu alevikus on olemas vaid minimaalseid vajadusi rahuldavad kaubandus- ja teenindusettevõtted (valdavalt väiksemad esmavajadusi rahuldavad toidu- ja majapidamisvahendite kauplused ja toitlustuskohad). Lähimad alevikvälised kaubandus- ja teeninduskeskused jäävad Tabasalu alevikust Tallinna suunas Haaberstisse ca 6 km kaugusele. Arvestades aga Tabasalu aleviku, Suurupi, Muraste, Rannamõisa jt uusarenduspiirkondi *riigimaantee kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* ääres, samuti ka planeeringuala ümbritsevat Tiskre küla ja Apametsa põllule prognoositavate elanike arvu, on vajadus mitmekülgse valiku ja võimalustega kaubandus- ja teeninduskeskuse järgi olemas.

Keskusesse on tulemas nii esmatarbe (toidukaubad, majapidamisvahendid jm) kui ka kõrgemaid vajadusi (riided, jalanõud, kodutehnika, aiandustarbed) rahuldav kaubandus. Lisaks toitlustus- ja vabaaja veetmisega seotud ettevõtteid.

Planeeringulahendus näeb ette 9 krundi moodustamise, neist:

- 4 ärimaa krunti;
- 4 transpordimaa krunti, millest krundid nr 1, 6, 8 on ette nähtud tasuta üle anda kohalikule omavalitsusele ning krunt nr 9 riigile;
- 1 on tootmismaa krunt (Elektrilevi OÜ alajaama tarbeks).

5.1. Krundi jaotus

Planeeringuala lahenduse järgselt moodustatakse *Kuusiku* ja *Nõmme tee 74* maaüksustest kokku 9 krunti, mille bilanss on järgmine:

- transpordimaa: 14 445 m² (21,4%);
- ärimaa: 53 138 m² (78,5%);
- tootmismaa: 63 m² (0,1%).

Pos nr	Krundi nr	Krundi plan suurus (m ²)	Krundi plan sihtotstarve (vastavalt katastriüksuse liigile)
1	Krunt nr 1	2649	100% L
2	Krunt nr 2	6878	100% Ä
3	Krunt nr 3	13 466 (3a- 12 588) (3b- 878)	100% Ä
4	Krunt nr 4	14 716 (4a- 13 776) (4b- 939)	100% Ä
5	Krunt nr 5	18 078 (5a- 559) (5b- 17 519)	100% Ä
6	Krunt nr 6	3152	100% L
7	Krunt nr 7	63	100% T
8	Krunt nr 8	4652 (8a- 2014) (8b- 2638)	100% L
9	Krunt nr 9	3992	100% L

		(9a- 3094) (9b- 898)	
	Kokku:	67 646	-

5.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeringualal puuduvad olemasolevad hooned.

Planeeringu lahendusega antakse kruntidele järgmine ehitusõigus:

Pos nr	Krundi nr	Suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud kõrgus ol.olevast maapinnast, m/ korruselisus	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Suletud brutopind (kat. üksuse liikide kaupa), m ²
1	Krunt nr 1	-	-	LT 100	-
2	Krunt nr 2	2200	14/ 4	ÄK, ÄV, ÄB, ÄH 100	Ä 4400
3	Krunt nr 3	4800	14/ 4	ÄK, ÄV, ÄB, ÄH 100	Ä 9600
4	Krunt nr 4	5500	14/ 4	ÄK, ÄV, ÄB, ÄH 100	Ä 11 000
5	Krunt nr 5	5000	14/ 4	ÄK, ÄV, ÄB, ÄH 100	Ä 10 000
6	Krunt nr 6	-	-	LT 100	-
7	Krunt nr 7	32	4/ 1	OE 100	T 32
8	Krunt nr 8	-	-	LK 100	-
9	Krunt nr 9	-	-	LK 100	-
	Kokku:	17 532	-	-	35 032

Planeeringu lahendus näeb ette võimaluse kruntide pos 2- 5 liitmiseks. Igale ehitusõigusega krundile võib ehitada kuni 2 põhihoonet ning kuni 2 abihoonet. Abihoonete hulka loetakse ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi, abihooned jäävad planeeringuga määratud ehitisealuse pinna ning hoonestusala sisse. Plan. krunt pos 5a olukord säilib olemasoleval kujul ning sellele ei ole lubatud rajada hooneid ega väikeehitisi.

Planeeringuala hoonestustihedus (kruntide suletud brutopinna summa/ kruntide pindala summaga) = 35 032/ 68 543 = 0,51.

5.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda antud keskkonnale iseloomulikest ja arhitektuurselt sobivatest ehitusmaterjalidest.

Olulisimad arhitektuurinõuded on:

- kõigil hoonestatavatel kruntidel katusekalle 0-15 kraadi, katusetüüp: lamekatuse või kaldkatuse;
- lubatud nii sokliga hoone (sokli kõrgus kuni 0,3 m), -1 korrus ei ole lubatud;
- soovitatavad fassaadi viimistlusmaterjalid: klaas, betoon, erinevad viimistlusplaadid ja -paneelid, puit;
- imiteerivad viimistlusmaterjalid ja kaaremotiivid on keelatud;

- piirdeaed ei ole lubatud;
- planeeritavad hooned peavad omavahel moodustama arhitektuurselt ühtse terviku;
- olulisemad laadimisalad asuvad hoonete idaküljel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- hoone projekteerimisel arvestada standardi EVS842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõuetega*;
- Planeeritavate ärihoonete siseruumide müratase peab vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatudle;
- Hoonete kavandamisel arvestada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusega nr 106 *Tee projekteerimise normid* lisaga *Maanteede projekteerimismid*.

5.4. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette *riigimaantee kõrvalmaanteele 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* ringristmik, ühendades ringiga nii *kohalik-, era- ja metsatee 1980488 Keskpäeva tee* kui *kohalik-, era- ja metsatee 1980008 Liiva tee*. Ringristmiku lahendus on koostamisel Novarc Group AS poolt.

Planeeringualale on juurdepääs mööda *kohalik-, era- ja metsateed 1980008 Liiva tee*. Piki planeeringuala lääneserva kulgeb kergliiklustee, ala edelanurka, maantee alla, on rajatud tunnel jalakäijatele ja kergliiklejatele, et tagada nende turvaline liikumine kuni olemasoleva kergliiklusteeni Tabasalu alevikus. Reaalprojekt OÜ poolt koostatud tööga nr T56-12 *Nõmme tee trepp* on ette nähtud jalgtee kuni *kohaliku erateeni 1980004 Nõmme tee*. Plan. krundile pos 5a on väikese hooldustehnikaga (murutraktor, trimmer vms) juurdepääsuks ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. krundile pos 8.

Teede planeerimise ja parkimiskohtade kavandamise aluseks on EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Planeeringualale ulatub *riigimaantee kõrvalmaanteele 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna* ning *kohalik-, era- ja metsatee 1980008 Liiva tee* tee kaitsevöönd 30 m. Planeeritud hoonestusalad tee kaitsevööndisse ei ulatu.

Planeeritav lahendus näeb alal ette kokku 439 parkimiskohta:

- krundil nr 2 on 43 parkimiskohta;
- krundil nr 3 on 152 parkimiskohta;
- krundil nr 4 on 156 parkimiskohta;
- krundil nr 5 on 88 parkimiskohta;

Krunt pos 9 on ette nähtud võõrandada riigile, krundid pos 1, 6, 8 on ette nähtud tasuta üle anda kohalikule omavalitsusele.

Planeeringus näidatud parklate, kõnniteede, sõiduteede, hoonete ning haljastuse paiknemise lahendus on illustratiivne ning täpne lahendus antakse ehitusprojektiis.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute

ulatust on planeeringus hinnatud (vt Lisa 3- *Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu mürahinnang*, 23.03.2010 Hendrikson & Ko) vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32. Tee omanik, Maanteeamet, on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Hoonete projekteerimisel arvestada standardi EVS842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* nõuetega ning planeeritavate ärihoonete siseruumide müratase peab vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud.

5.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal kasvab kõrghaljastust ala lõuna- ja edelaosas, olemasolevate kraavide ümbruses. Olemasolev haljastus on ette nähtud säilitada võimalikult suures mahus, likvideerimisele kuuluvad puud, mis jäävad planeeritud tee- ja parklaalale, mis kasvavad kraavis, on ohtlikud või vigastatud.

Kuna olemasolev ala on tuultele avatud lage põllumaa, siis on rõhku pandud olemasoleva ala kvaliteedi tõstmisele läbi uushaljastuse rajamise. Rajatavas kõrghaljastuses peavad istutatavad puud olema vähemalt 3 m kõrgused. Rajatava kõrghaljastuse kohta tuleb koostada haljastusprojekt. Likvideeritava kõrghaljastuse kohta tuleb taotleda raieluba vastavalt kehtivale korrale ning olemasolevale ja säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ja haljastusprojekti koosseisus näha ette võra hooldus.

Selleks, et eraldada planeeritud kaubandus- ja teenindushooneid tulevikus itta jäävast elamualast, on kruntide pos nr 2- 5 idaküljele ette nähtud kõrghaljastus.

Kaubandus- ja teenindushoone jäätmekonteinerid on ette nähtud paigutada teenindushoovidesse, mis asuvad hoonete idakülgedel. Jäätmed tuleb koguda kokku eelsorteeritult.

Planeeringuga on ette nähtud sorteeritud jäätmete kogumispunkt krundile pos 3 (täpne asukoht antakse ehitusprojektiga).

5.6. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Detailplaneeringuga antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 25.02.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 322187.

Planeeritava kaubandus-teenindushoonete summaarne prognoositav elektrienergia tarbimisvõimsus on ca 1260 kW. Tarbimisvõimsus täpsustub hoonete ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpne funktsioon ja suurus.

Planeeritava ala elektrivarustus on ette nähtud planeeritud krundile nr 7 kavandatud uuest kahetrafolisest 10/0,4 kV komplektalajaamast, millele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on ette nähtud sisselõikega Lubja tee ääres kulgevasse olemasolevasse kaabelliini 21324. Planeeritud alajaamast on ette nähtud plan. madalpinge kaabelliin koos individuaalse liitumiskilbiga igale ehitusõigusega krundile.

Tänavavalgustus saab olema planeeritud kinnistute sisene ja lahendatakse tööprojekti staadiumis.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb võrguvaldajalt taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega ning tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

Ehitusprojektis selgitatakse välja vajadus taastuenergia kasutamiseks, kui on teada kavandatavate hoonete täpsed mahud ning neist tulenev elektrienergia vajadus.

Planeeringus on näidatud plan. parklate ja sisetee tänavavalgustuse põhimõtteline lahendus. Täpne lahendus koos postide asukohaga antakse ehitusprojektis.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse planeerimise aluseks on OÜ Strantum poolt 28.02.2019 väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritavate hoonete summaarne olmevee vajadus ning reovee heide on 18 m³/d. Tarbitavad vee- ja reoveekogused täpsustuvad edasisel projekteerimisel, kui on teada hoonete täpne funktsioon ja suurus.

Planeeritavate kruntide veevarustusega ühendamiseks on ette nähtud uue veetoru rajamine algusega Hommiku teel paiknevast olemasolevast de110 ühisveetorust, maantee ületus rajada kinnisel meetodil. Plan. ühisveetoru kulgeb kruntide pos 2-5 parkimisalal, veetoru teenindamiseks peab võrguvaldajale olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Veevarustuse ringistuseks on ette nähtud uue veetoru rajamine kuni Nõmme teel paikneva de110 ühisveetoruni, liitumispunkt plan. vee- ja kanalisatsioonitoruga on näidatud ka *Nõmme tee 71* ning *Klooga mnt 3a* kinnistule. Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud individuaalne ühendus ja liitumispunkt plan. veetoruga.

Planeeritava ala kanalisatsioon on lahkvoolne, sademe- ja pinnasevett ei ole ette nähtud ühiskanalisatsiooni juhtida. Planeeritavate kruntide kanalisatsioonivarustusega ühendamiseks on ette nähtud uue kanalisatsioonitoru rajamine kruntide pos 2-5 parkimisalale, mille teenindamiseks peab võrguvaldajale olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Maantee alt läbipääs rajatakse kinnisel meetodil, selleks on ette nähtud reoveepumpla kujaga R= 10 m (*ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit; kui vooluhulk on üle 10 m³/d, peab kuja olema 20 meetrit*) ning survekanalisatsioonitorustik koos voolurahustuskaevuga teiselpool maanteed. Plan. kanalisatsioonitoru suubub Hommiku tee olemasolevasse de160 ühiskanalisatsioonitorusse. Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud individuaalne ühendus ja liitumispunkt plan. kanalisatsioonitoruga. Tehnovõrkude koondplaani on näidatud plan. kanalisatsioonitoru ligikaudsed kõrgused, täpsed kõrgused antakse ehitusprojektiga.

Planeeringuala sademevete eelvooluks on Liiva tee äärne Apametsa peakraav. Sademevesi katustelt kogutakse kokku ja juhitakse rajatavate trassidega eelvoolu

(Apametsa peakraavi). Sadevee kogus vastavalt max ehitusõigusele on kuni 140 l/s. Antud sademevesi on puhas ja juhitakse eelvoolu puhastamata. Eelvoolu juhtimise kõrgus on planeeritud ca 1,70 m abs.

Sademeveed parkimisaladelt kogutakse kokku vertikaalplaneeringu käigus rajatavate restkaevude ja rennkanalite lahendusega. Sademevee kogumine lahendatakse järgmises projekteerimise faasis arvestusega, et paigaldatakse 1 restkaev 300- 400 m². Kõvakatenditelt kogutava sademevee hulk on ca 240 l/s. Kogutud sademete vesi puhastatakse I klassi õlipüüdjatega ja juhitakse peale puhastamist eelvoolu (Apametsa peakraavi). Eelvoolu juhtimise kõrgus on planeeritud ca 1,50 m abs.

Sademeveed ühendus- ja kõnniteedelt kogutakse vertikaalplaneerimisega teede servadesse ja juhitakse haljasaladele, kus vesi immutatakse. Kogunevate sademete hulk on ca 50 l/s. Haljasalade sademeveed immutatakse. Astangust alla tulevad veed kogutakse olemasolevasse/korrastatavasse kraavi ja juhitakse ühenduses olevasse Apametsa peakraavi.

Drenaaži rajamise vajadus puudub.

Apametsa peakraavi seisukord:

Kraav on olemasolev ja töötab, kuid vajab planeeringualalt ning ringristmiku ehitamise käigus tekkiva sademevee koguse vastuvõtmiseks hooldust (puhastamist ja truubi korrastamist taimestikust ja setetest merepoolses osas). Vastavalt PB Maa ja Vesi AS tööle nr 1410 Kokkuvõtte p 2: *Apametsa peakraavil olev truup T/1 asendada truubiga 2xd1000mm põhja kõrgusega -0,25 m abs.* Täpsemad juhised antakse Harku Vallavalitsuse poolt ehitusprojekti koostamise käigus, kui on teada täpsed hoonete ning kõvakattega alade pindalad ning neist tulenev sademevee vooluhulk.

Maanteealuste truupide lahendus antakse Novarc AS-i poolt koostatava ehitusprojektiga, mille viimane lahendus on kantud planeeringu joonistele (maanteealused truubid on projekteeritud D= 2x1000 mm ning D= 500 mm). Novarc AS poolt koostatav teeprojekt peab arvestama planeeringualalt tulevate sademevetega ning tagama sademevee äravoolamise.

Sademeveetorstike dimensioneerimine eelvooluni (kraavid) lahendatakse ehitusprojekti käigus. Vastavalt Harku Vallavolikogu poolt 27.11.2014 vastu võetud määrusele nr 23 *Harku valla heakorra eeskirja §10: Omanik on kohustatud tagama kinnistul asuvates kraavides vee tõrgeteta äravoolu ja puhastama selleks kraavi põhja ja nõlvad rohust, võsast, puudest, jäätmetest ning muudest vee äravoolu takistavatest asjadest.*

Haljaspindadelt sademevett kokku ei koguta, see on ette nähtud immutada pinnasesse. Sademevee suublasse juhtimise nõuded peavad olema kooskõlas veeseaduse (jõustunud 01.10.2019) § 129.

Vastavalt veeseaduse (jõustund 01.10.2019) § 187 p 4 kohaselt tuleb taotleda veeluba, kui *juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett ja jahutusvett.* Veeluba tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist.

Tuletõrjivee varustus

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi (*kasutusviis hõlmab hooneid, mille kasutajatelt ei saa eeldada hoone ruumide head tundmist, kuid kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks ja on eeldatavalt ärkvel.*

Sellised hooned ja ruumid on näiteks: kaubandushoone) alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP3 vastavalt hoone ehitusmahule.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik normvooluhulk IV klassi hoone puhul 30 l/s 2 tunni jooksul, kui ehitised on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga. Ühisveevärgist tagatakse tuletõrjevesi 10 l/s ning vabasurve 1,0 bar. Planeeringuga on ette nähtud 2 maa-alust tuletõrje hüdranti (teenindusraadius $R = 100$ m). Puuduolev tulekustutusvesi lahendatakse planeeritud tuletõrjevee mahutiga ($2 \times 70 \text{ m}^3 = 140 \text{ m}^3$). Tuletõrjeveemahutist tuleb tagada igal aastaajal ning igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga.

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.*

Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt 17.04.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 31821557.

Planeeringualal on sideliinirajatised olemas, alal kulgeb mööda olemasolevat kergliiklusteed kaablikanaliseerimine, mille taga on töötavad kliendid. Planeeritavate hoonete sidevarustusega liitumiseks on planeeringuga ette nähtud uue sidekanaliseerimise toomine algusega olemasolevast sidekaevust nr 16703, liitumispunktid planeeritud sidekanaliseerimisega asuvad 0,5 m kaugusel krundi piirist.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga;
- Projekt kooskõlastatakse märkustega- tööprojekti näha ette istutatavate puude kuja Telia Eesti AS sidetrassist vastavalt EVS 843:2016.

Küttevastutus

Küttevastutuse planeerimise aluseks on Gaasienergia AS/ Adven Eesti AS poolt 06.02.2019 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu küttelehendus on lahendatud gaasiküttega. Planeeritavate hoonete gaasivarustusega liitumiseks on ette nähtud plan. gaasitorustik planeeringuala idaservas kulgeva planeeritud sõidutee kõrvale, igale krundile on ette nähtud individuaalne maakraaniga liitumispunkt. Plan. gaasitorustik on ette nähtud ühendada Liiva teel kulgeva olemasoleva B- kategooria ning lõunast A- kategooria torustikuga, krundile pos 5 on ette nähtud GRK paigaldus.

5.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Telia Eesti AS poolt määratud tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- sidekanaliseerimise nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m;
- kaablikanali ehitamine kolmandate osapoolte kinnistutel tuleb kooskõlastada vastavate osapooltega;

- näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused;
- enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelvalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad;
- liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist;
- Telia siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omava firma ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel;
- Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes;
- Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vahenditest;
- Hoonesse paigaldada vajalikumahuline andmesidejaotla, sidevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Jaotlas peab olema elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga;
- Projekteerimisel ja ehitamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 *Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistusele esitatavad nõuded*, Telia dokumendid *Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele, Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. V4, Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis*.

5.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeringuala tegevus liigitub siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* tulenevalt IV kasutusviisi (*kogunemishooned- hooned, mille kasutajatelt ei saa eeldada hoone ruumide head tundmist, kuid kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks ja eeldatavasti on nad ärkvel*) alla. Planeeritud hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP1.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik normveehulk IV klassi hoone puhul 30 l/s 2 tunni jooksul, kui ehitist on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga. Ühisveetorust tagatakse tuletõrjevesi 10 l/s. Puuduolev tulekustutusvesi lahendatakse planeeritud tuletõrjevee mahutiga (mahuti suurus 2 x 72 m³= 144 m³). Mitme mahuti kasutamisel peab olema tagatud mahutite sektsioneerimine ja veevõtukaevu väljaehitamine. Mahutite asukoht joonisel on illustratiivne ning täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Tuletõrjeveemahutist tuleb tagada igal aastaajal ning igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* §22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tuletõrje veevõtu vajadus tuleb lahendada vastavalt *EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja *EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*. Kõik hooned ehitatakse vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

5.9. Keskkonnakaitse abinõud

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille rajamiseks on vaja läbi viia keskkonnamõju hinnang.

Ülevaate haljastuse põhimõtetest annab ptk 5.5. Detailplaneeringu lahendusega antakse haljastuse kontseptsiooniline lahendus, edasine materjali ja liikide määramine tuleb lahendada haljastusprojektiga. Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 *Linnatänavad* nõuetele.

Planeeritaval alal asuvad sadeveekraavid tuleb korrastada, krunti nr 5b diagonaalselt läbiv kraav on ette nähtud likvideerida. Maaparandusseaduse kohaselt vastutab maaomanik kraavi korrasoleku eest oma maaüksuse piirides. Kraavide toimimine on eelduseks alal tekkiva liigvee kogumiseks ja sadevete Apametsa peakraavi juhtimiseks.

Planeeritavate ärihoonete siseruumide müratase peab vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud. Planeeritud hoonete fassaadid jäävad maantee äärmise sõiduraja teljest ca 60 m kaugusele.

Jäätmete kogumise kohta annab ülevaate ptk 5.5. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb lahendada vastavalt Harku vallas kehtivale korrale.

Planeeritava ala kohta on koostatud radooniohtlikkuse hinnangu aruanne, millest lähtuvalt kuulub planeeritav ala osaliselt normaalse ja osaliselt kõrge Rn sisaldusega pinnase kategooriasse (vt Lisa 2). Hoonete ehitamisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes*. Keldreid ei ole lubatud rajada.

5.10. Kuritegevuse ennetamine

Planeeringuga kavandatav tegevus mõjub positiivselt piirkonna turvalisuse kasvule. Hetkel kasutuseta ja hooldamata olev endine põllumaa saab detailplaneeringu järgselt sihtotstarbelise kasutuse ja uue väärtuse.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus toetab piirkonna polüfunktsionaalsuse kasvu. Ärifunktsiooni lisandumine suurendab ala elavust, tuues kaasa sotsiaalse kontrolli suurenemise.

Planeeritav kaubandus- ja teenindushoone on turvalisuse tagamiseks soovitatav valgustada välisvalgustusega, tänavavalgustusega on kohustuslik valgustada juurdepääsuteed, kergliiklusteed ja parkimisalad. Samuti on soovitatav kasutada kas mehitatud või videovalvet väljaspool kaubandus- ja teeninduskeskuse lahtiolekuaega.

5.11. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu lahendusega tehakse järgmine servituutide seadmise ettepanek:

Krunt nr 1:

- servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud 10kV maakaabelliinile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorustikule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt nr 2:

- servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala plan. kõnniteele ($S= 229 \text{ m}^2$);
- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. sõiduteele;
- servituudi vajadusega ala planeeritud 10kV ning elektri madalpinge maakaabelliinile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud tänavavalgustuskaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorustikule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt nr 3:

- servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud isevoolsele ning survekanalisatsioonitorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. sõiduteele;
- servituudi vajadusega ala planeeritud 10kV ning elektri madalpinge maakaabelliinile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud tänavavalgustuskaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tuletõrje veemahuti kaitsevöönd 2 m mahuti seinast mõõdetuna;
- plan. reoveepumpla kuja $R= 10 \text{ m}$;
- servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorustikule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt nr 4:

- servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadus planeeritud reoveetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. sõiduteele;

- servituudi vajadusega ala planeeritud 10kV ning elektri madalpinge maakaabelliinile koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud tänavavalgustuskaablile koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorustikule koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt nr 5:

- servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. sõiduteele;
- servituudi vajadusega ala planeeritud 10kV ning elektri madalpinge maakaabelliinile koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud tänavavalgustuskaablile koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorustikule koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt nr 6:

- servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorule koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt nr 8:

- servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. krundile pos 5a juurdepääsuks.

Krunt nr 9:

- servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorule koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks.

5.12. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt. Ringristmiku väljaehitamise ehitusluba peab olema väljastatud enne planeeritava ala ehitistele ehitusloa väljastamist.

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

Riigitee ristumiskoha projekt tuleb realiseerida enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Maaüksuste jagamine ja katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringuga kavandatavate transpordimaa kruntide tasuta võõrandamine vallale ja riigile;
- 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;
- kinnistu omanikul on kohustus välja ehitada kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised.

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Detailplaneeringu realiseerumisel (ehitamisel) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ettenähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kruntide igakordsed omanikud.

III Lisad

1. *Apametsa piirkonna I arenduspiirkonna pinnaseõhu radooniohtlikkuse hinnangu aruanne*, 2004, Eesti Geoloogiakeskus;
2. Tervisekaitseinspektsiooni müra mõõtmise protokoll, 01.03.2004;
3. *Apametsa I kvartali Kuusiku ja Kallaste II maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu mürahinnang*, 23.03.2010 Hendrikson & Ko;
4. Gaasienergia AS/ Adven Eesti AS tehnilised tingimused, 06.02.2019;
5. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 322187, väljastatud 25.02.2019;
6. OÜ Strantum veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused, väljastatud 28.02.2019;
7. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 31821557, väljastatud 17.04.2019;
8. Kinnistusraamatu väljavõtted
9. Dendroloogiline hinnang, juuli 2019.

IV Joonised

Joonis 1- Asukohaskeem

Joonis 2- Kontaktvöönd M 1:5000

Joonis 3- Tugiplaan M 1:500

Joonis 4- Põhijoonis M 1:500

Joonis 5- Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

V Kooskõlastused