

**Harjumaa, Harku vald
TAMMI TEE 2 JA 4 KINNISTUTE**

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TELLIJA: Harku Vallavalitsus
Kallaste tn 12, Tabasalu alevik, Harku vald
tel: 600 3848
e-mail: harku@harku.ee

HUVITATUD ISIKUD: PKI OÜ (äriregistrikood 12814340
Hoo tn 7, Tallinn
Tel. 5088478
e-mail: danel.poudel@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik
e-mail: kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
Tel. 56 605 462
e-mail: meelis@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
2. KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1. Krundijaotus	3
3.2. Olemasolevad hooned	3
3.3. Kasutusotstarbed	3
3.4. Vertikaalplaneerimine	4
3.5. Tehnovõrkudega varustatust	4
3.6. Liikluskorraldus	4
3.7. Maakasutust kitsendavad tingimused	4
3.8. Ruumilise keskkonna analüüsi	4
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	5
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
4.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus	5
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
4.6. Vertikaalplaneerimine	7
4.7. Tuleohutusnõuded	7
4.8. Tehnovõrkude lahendus	7
5. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE	8

III JOONISED

AS-01	Asukoha skeem	
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonise eskiis	M 1:1000

IV KOOSKÖLASTUSED

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Laabi külas Tammi tee ja Paldiski maantee ristumisalas Planeeritava ala suurus 9140 m².

Koostamise alused

- Planeerimisseadus

Koostamise lähtedokumendid

- Harku valla üldplaneering (kehtestatud 17. oktoobril 2013 Harku Vallavolikogu otsusega nr 138);
- Harku valla ehitusmäärus;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu määrusega nr 7 vastu võetud 25.02.2016);
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmed.

2. KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine, moodustada kuus ärimaa 50%-100% ja tootmismaa 0-50% sihtotstarbega krunti, üks ärimaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus ühe kuni kolmekorruselise äri-tootmishoonehoonete ehitamiseks, määrata üldised maakasutustingimused ja esitada heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Krundijaotus

Planeeringu ala koosneb kinnistutest:

Tammi tee 2 (19801:001:3057), suurusega 3859 m²;
Tammi tee 4 (19801:001:3058), suurusega 33400 m².

3.2. Olemasolevad hooned

Kinnistul Tammi tee 2 on varemed.

Planeeritav maa-ala on ehitusregistri andmetel hoonestamata.

3.3. Kasutusotstarbed

Maaüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

3.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, tõusuga läänest itta. Planeeringu ala idaosa läbib kraav.

3.5. Tehnovõrkudega varustatus

Kinnistut Tammi tee 4 läbivad pikki loodepiiri kõrge- ja keskpinge õhuliinid. Tammi tee ääres paiknevad elektrimaakaablid ja alajaam-jaotusseade, mis jäävad Saue valda. Paldiski maantee ääres paikneb sidekaabel. Lähimad vee- ja kanalisatsioonitorustikud jäävad teisele poole Paldiski maanteed, Tallinna linna.

3.6. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringu alale on juurdepääs Tammi teelt.

3.7. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendab kõrge- ja keskpinge õhuliini kaitsevööndid.

3.8. Ruumilise keskkonna analüüsi

Planeeritav maa-ala paikneb Harku vallas Laabi külas. Planeeritav ala asub Tammi tee ja Paldiski maantee ristumisalas, piirnedes kagus Paldiski maanteega ja edelas Tammi teega. Planeeritav ala asub Harku valla piiril, piirnedes Tallinna linna ja Saue valla haldusterritooriumiga.

Vaadeldavat ala ümbritsevad kahelt poolt teed: Paldiski maantee, mis on Harku valla ja Tallinna linna piiriks ja mille äärde (Tallinna linna) jäävad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Vaadeldavad kinnistud on hoonestatud 2 - 3 maa pealse korrusega äri-, tootmis- ja laohoonetega. Hoonetel puudub ühtne arhitektuur, kuid on valdavalt kaasaegsed hooned;

Tammi tee, mis on Harku valla ja Saue valla piiriks ja mille äärde (Saue valda) jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud.

Planeeringu alast loodesse jääb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu ja lõunasse jääb suur sihtotstarbeta ala, mõlemad alad on hoonestamata ja kaetud metsaga.

Planeeringu alast kagusse jääb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (suurusega 7,3 ha), mis on hoonestatud ühepereelamuga ja kõrvalhoonetega. Samuti on teisel pool Paldiski maanteed (Paldiski mnt 249) elamumaa maakasutuse sihtotstarbega ja üksikelamuga hoonestatud kinnistu. Elamud on oma asukohaga suure liikluskoormusega Paldiski maantee ääres ning äri- ja tootmismaa vahel.

Planeeritav maa-ala asub aktiivse arendusfaasis olevas piirkonnas. Planeeritava ala kontaktvööndis ning seda ümbritsevas alas domineerivad äri- ja tootmismaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistud.

Planeeringuala asub logistiliselt väga heas asukohas, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga. Ühenduse tagavad planeeringu alaga piirnev kohalik Tammi tee ja põhimaantee Paldiski maantee ning eelnevatega ristuv Tähetorni tänav. Paldiski mnt kui ka Tähetorni tänav on perspektiivis ette nähtud rekonstrueerida ja ehitada laiemaks arvestades liikluskoormuse kasvu. Perspektiivis muutub piirkond ligipääsetavaks ka kergliiklejatele, kui ehitatakse lõplikult välja Paldiski mnt ja Tähetorni tänav äärsed kergliiklusteed.

Piirkonnal on olemas ühendused ühistranspordiga (linnalähiliinid). Lähimad ühistranspordi liinid liiguvad piki Paldiski maanteed ning lähim peatus „Uuemäe“ on planeeritava ala kõrval Paldiski mnt ääres.

Planeeritava ala kontaktvöönd on rohke kõrghaljastusega. Kontaktvööndis paiknevad mitmed suured hoonestamata kinnistud, kuhu on aja jooksul isetekkeliselt kasvanud võsastunud mets. Hoonestatud territooriumid on väga vähese kõrghaljastusega.

Lähtuvalt kontaktvööndi iseloomust ning kehtivate ja algatatud detailplaneeringutega pakutud lahendustest ei ole Tammi tee 2 ja 4 kinnistute detailplaneeringu lahendus vastuolus ümbritseva ja planeeritava keskkonnaga.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest Tammi tee 2 ja Tammi tee 4, suurusega 3859 m² ja 33400 m², mis planeeringu lahenduses on ette nähtud jagada kaheksaks krundiks:

Pos 1 krunt suurusega 5910m², sihtotstarve ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Pos 2 krunt suurusega 4725m², sihtotstarve ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Pos 3 krunt suurusega 4122m², sihtotstarve ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Pos 4 krunt suurusega 3220m², sihtotstarve ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Pos 5 krunt suurusega 7010m², sihtotstarve ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Pos 6 krunt suurusega 4832m², sihtotstarve ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Pos 7 krunt suurusega 3260m², sihtotstarbega ärimaa;
Pos 8 krunt suurusega 4180m², sihtotstarbega transpordimaa.

4.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

POS. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Hoonete suurim arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	1400 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15 m

POS. 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Hoonete suurim arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	1350 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15 m

POS. 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Hoonete suurim arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	1370 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15 m

POS. 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Hoonete suurim arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	1170 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15 m

POS. 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Hoonete suurim arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	2500 m ²

Hoonete suurim lubatud kõrgus	15 m
POS. 6	
Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% - 100%, tootmismaa 0-50%;
Hoonete suurim arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	1800 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15 m
POS. 7	
Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	800 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15 m

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine	
Katusekalle:	0–15°
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 15 m
Maksimaalne korruselisus	3
Välisviimistlus:	betoon, klaas, krohv, puit, metallprofiilid
Katusematerjal:	rullmaterjal või plekk
Piirded:	maksimaalselt 1,8 meetri kõrgune

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Harku valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale kohalikul Tammi teel ja Paldiski maanteelt T9.

Planeeritud on kruntidele juurdepääsutee (pos 8) mahasõiduga Tammi teelt ja Paldiski maanteelt. Juurdesõidutee on planeeritud koos kõnniteega.

Parkimine on ette nähtud krundisisest. Parkimine on ette nähtud parkimisplatsidel kui ka hoone soklikorraldusel.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja Harku valla üldplaneeringut.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike. Krundisisene haljastuslahendus anda hoone ehitusprojekti mahus.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

4.7. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistetuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

4.8. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

5. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE.

Väljavõte kehtivast Harku valla üldplaneeringu koondkaardist



Ärimaa all mõeldakse käesolevas üldplaneeringus kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad ning büroo- ja kontorihoonete maad.

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette kinnistute sihtotstarbe muumine maatulundusmaast äri- ja tootismaaks ja planeeringu ala jagamine kaheksaks krundiks: kuueks sihtotstarbega ärimaa 50% - 100% ja tootismaa 50% krundiks, üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus äri-tootmishoonete ehitamiseks.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.