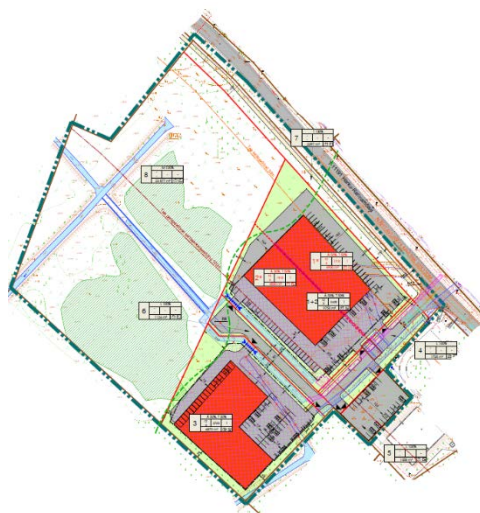


Harjumaa, Harku vald, Rannamõisa küla
**HARKU TEE 54 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



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

HUVITATUD ISIKUD: OÜ UNIRE INVEST (äriregistrikood 10507929)
Margus Kukk, juhatuse liige

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

ARHITEKT: Kristiina Kokk

TEHNIK: Keia Kuus

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
Meelis@opt.ee
Ege Netse
Ege@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Harku valla üldplaneeringule	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
3.5. Olemasolev tehovarustus	7
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud.....	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus	7
4.2. Krundi ehitusõigus	8
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
4.4. Piirded	9
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
4.5.1 Liiklussageduse prognoos	11
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
4.7. Keskkonnakaitse	12
4.8. Radooniriski vähendamise võimalused	13
4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine	14
4.10. Vertikaalplaneerimine ja sademete vee ärajuhtimine	14
4.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	15
4.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	16
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	16
5.1. Vee- ja kanalisatsioonilahendus	16
5.2. Tuletõrje veevarustus	17
5.3. Elektrivarustus	17
5.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	18
5.5. Gaasivarustus.....	18
5.6. Soojavarustus.....	19
5.7. Tänavavalgustus	19
5.8. Servituutide seadmise vajadus	19
6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	20
7. PLANEERINGU REALISEERIMINE KAVA	20
7.1. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	20

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Pikiprofiil	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138)
- Harku valla arengukavad
- Harku Vallavolikogu 28.07.2016 määrus nr 20 „Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“
- Harku valla ehitusmäärus (vastu võetud 25.05.17 nr.21)
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 25.02.2016 nr 7)
- Harku vallavolikogu 31.05.2018 otusega 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“;
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- Muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

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

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala suurusega ca 4,68 ha asub Harjumaal Harku vallas Rannamõisa külas Harku-Rannamõisa riigimaantee ja Vilipi tee vahelisel alal, jäädes Tabasalu aleviku edelapiirile.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused planeeritavale alale jääva maa sihtotstarbe muutmiseks ja ärimaa kruntide moodustamiseks.

Planeeringualast nii põhja kui ka idasuunas on tootmis-ärimaade kinnistud, kaugemal lõunasuunas paikneb arenev tootmis-äripiirkond. Vahetult lõunanaabruses paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millel asuvad elamud abihoonetega. Planeeringualast edelas ja läänes on hoonestamata maatulundusmaad. Olemasolevad äri- ja tootmishooned Harku tee ääres on kuni kahe korruselised ja kuni 10 meetri kõrgused. Piirkonnas planeeritavad äri- ja tootmishooned on kuni kolme korruselised ja kuni 14 meetrit kõrged. Moodustatud kruntide täisehitusprotsent on kuni 40%. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt Harku-Rannamõisa teega.

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs. Planeeringu ala piirneb kirdepiiril Harku-Rannamõisa teega. Umbes 1,3 km kaugusele jääb Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee. Riigi põhimaantee Tallinna-Paldiski tee jääb umbes 4 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähim bussipeatus asub Kooli tänava ja Ranna tee ristmikul. Tihedama sõidugraafikuga bussid sõidavad planeeringualast 1,4 km kaugusel, Tabasalu alevikus, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel asuvast Kallaste bussipeatusest.

Lähimad äri,- teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Tabasalu alevikus.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.1. Vastavus Harku valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringuala jagamine kolmeks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, neljaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Äri- ja tootmismaa määratakse õigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Äri- ja tootmishoonete rajamine nähakse ette planeeringuala ida- ja kagupoolses osas, kus Harku valla üldplaneeringuga on antud alale ette nähtud tootmismaa sihtotstarvet. Sihtotstarvet ei muudeta planeeringu põhja- ja läänepoolsel alal.

Kavandatavad äri-tootmishoonete krundid on lähinaabruses paiknevate äri-tootmisettevõtete ala laienduseks, territoorium paikneb logistiliselt heas asukohas ning planeeringu realiseerumisega luuakse elamualade lähisteles uusi töökohti, äri-tootmisobjektide rajamiseks on võimalik kasutada lähipiirkonnas väljaarendatud infrastruktuuri, tagatud on keskkonnakaitse tingimused, käeolevas detailplaneeringus kavandatu sobib antud asukohta.

Käesolev planeering ei ole üldplaneeringut muutev.



3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala suurusega ca 4,68 ha asub Harjumaal Harku vallas Rannamõisa külas Harku-Rannamõisa riigimaantee ja Vilipi tee vahelisel alal, jäädes Tabasalu aleviku edelapiirile.

Planeeringulast nii põhja kui ka idasuunas on tootmis-ärimaade kinnistud, kaugemal lõunasuunas paikneb arenev tootmis-äripiirkond. Vahetult lõunanaabruses paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millel asuvad elamud abihoonetega.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Harku vallas Rannamõisa külas. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Harku-Rannamõisa teelt. Ala on tasane, kerge tõusuga lõunast põhja. Kinnistul kasvavad lehtpuud ja põõsad.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Harku tee 54 (Maa-ameti andmetel 11.10.2018)

- Katastriüksuse tunnus:19801:002:1838
- Maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%
- Kinnistu pindala: 46813 m²

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Harku tee 52	4010 m ²	19801:002:1837	Maatulundusmaa 100%
Harku tee 46	66511 m ²	19801:002:1481	Maatulundusmaa 100%
Harku tee 48	9,00 ha	19801:002:1514	Maatulundusmaa 100%
11191 Harku-Rannamõisa tee	59244 m ²	19801:002:0299	Transpordimaa 100%
Harku tee 58	9871 m ²	19801:002:1235	Ärimaa 100%
Uuesepa tee 2	3917 m ²	19801:002:1839	Maatulundusmaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Kinnistu piirneb kirdest Harku-Rannamõisa teega.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Harku-Rannamõisa tee ääres paiknevad madal- ja kõrgepingekaablid ning kõrgepinge õhuliin. Planeeringualast umbes 150m kaugusel Ranna teel paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustik ning sidevõrgu kaabel.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on osaliselt rohumaa ja osaliselt kaetud puistuga. Vaadeldaval alal kasvavad keskealised tugevalt harvendatud kase kuuse segapuistud. Erineva tihedusega alusmetsas esineb peamiselt toomingat ja sarapuud, aga ka pihlakat ja leedrit. Harku tee 58 poolsest kinnistu piirist loode suunas kuni maanteeeni laiub loola vana hõre kadastikuga, põõsastega.

Vastavalt looduskaitseregistri EELIS andmetele ei esine Harku tee 54 katastriüksusel liigina kaitse alla kuuluvaid botaanilisi objekte, ei leidu ka kaitstavaid püsielupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte, ega vormilt erilise väärtusega puid. Tulenevalt puistut vanusest vääriselupaiga tunnuseid ei esine. Kaitstavate loomaliikide esinemise kohta puuduvad teated. Muinsuskaitseobjektid puuduvad. Pärandkultuuri objektina võib tinglikult käsitleda vundamendiaset. Rändrahnuga kaasnevaid pärimusi ei ole uuritud.

3.7. Kehtivad piirangud

- Harku valla üldplaneeringu kohane leebe režiimiga looduslik haljasmaa;
- Harku valla üldplaneeringu kohane 11191 Harku-Rannamõisa tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd 100 m sõiduraja servast (lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest);
- 11191 Harku-Rannamõisa tee kaitsevöönd 30m ;
- 10kV õhuliin kaitsevööndiga 10+10m;

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu eesmärgiks on osa kinnistu maakasutuse sihtotstarbest muuta maatulundusmaast 50% äri- ja 50% tootmismaa kruntideks ja hoonestusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste hoonete ehitamiseks. Planeeritav ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas tootmismaale lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Planeeringuala lääne- ja loodeosa on Harku valla üldplaneeringus määratud leebe režiimiga looduslik haljasmaaks. Käesolevas detailplaneeringus on täpsustatud leebe režiimiga looduslik haljasmaa piir ja alale ette nähtud maatulundusmaa sihtotstarbeka krunt.

Planeeritavate hoonete lubatav korruselisus on kuni 3 korrust ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada üks hoone. Maksimaalne ehitisealune pind krundil pos 1+2 võib olla 3620 m² ja krundil pos 3 võib ehitisealune pind olla 2750 m² , mis on kavandavatest kruntidest ca 40%.

Planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile on mahasõit ette nähtud olemasolevalt Harku-Rannamõisa teelt.

4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Harku tee 54, suurusega 46813 ha. Planeeringu lahenduses on kinnistu Harku tee 54 ette nähtud jagada kolmeks äri- ja

tootmismaa sihtotstarbega krundiks, üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ja neljaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

4.2. Krundi ehitusõigus

krunt pos. 1+2

- krundi suurus 9750 m²
- maakasutuse sihtotstarve Ä 50%/T 50%
- hoonete arv 1
- ehitisealune pind 3620 m²
- korruselisus 3
- kõrgus 12 m
- parkimiskohtade arv 90

krunt pos. 3

- krundi suurus 6870 m²
- maakasutuse sihtotstarve Ä 50%/T 50%
- hoonete arv 1
- ehitisealune pind 2750 m²
- korruselisus 3
- kõrgus 12 m
- parkimiskohtade arv 62

krunt pos. 4

- krundi suurus 1735 m²
- maakasutuse sihtotstarve L 100%

krunt pos. 5

- krundi suurus 1058 m²
- maakasutuse sihtotstarve L 100%
- parkimiskohtade arv 25

krunt pos. 6

- krundi suurus 1126 m²
- maakasutuse sihtotstarve L 100%

krunt pos. 7

- krundi suurus 2397 m²
- maakasutuse sihtotstarve L 100%

krunt pos. 8

- krundi suurus 23 877 m²
- maakasutuse sihtotstarve M 100%

Kruntide ehitusõiguse ja piirangute variantlahendus, kui krunt pos nr. 1+2 moodustatakse kaks eraldi krunti:

krunt pos. 1*

- krundi suurus 4900 m²
- maakasutuse sihtotstarve Ä 50%/T 50%
- hoonete arv 1
- ehitisealune pind 1710 m²
- korruselisus 3
- kõrgus 12 m
- parkimiskohtade arv 44

krunt pos. 2*

- krundi suurus 4850 m²
- maakasutuse sihtotstarve Ä 50%/T 50%
- hoonete arv 1
- ehitisealune pind 1710 m²
- korruselisus 3
- kõrgus 12 m
- parkimiskohtade arv 46

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Äri- ja tootmishoonete arhitektuur peab olema komponeeritud kaasaegse arhitektuurikeelega. Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust. Kuna lähipiirkonnas on nii nõukogude ajal ehitatud hooneid kui ka lähiminevikus püstitatud või rekonstrueeritud tootmis- ja ärihooneid, siis peavad uued hoonemahud looma kaasaegse industriaalkeskkonna.

Lubatud on katusekalle vahemikus 0° - 15°, katuseharja või hoone põhimahu suund peab olema risti või paralleelne planeeritud juurdepääsuteega.

Hoonete välisviimistluses kasutada äri- ja tootmishoonele sobivaid fassaadikattematerjale (nt erinevad metall-profiilid, betoon, krohvipinnad, klaasfassaad või nende kombinatsioonid jms).

Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Värvilahendustes eelistada pastelseid värvitoone, vältida intensiivsete värvitoonidega kirevaid fassaadikujundusi.

4.4. Piirded

Piirete rajamine on lubatud hoonestatava krundi piiridele. Piirdeaed on lubatud kavandada äri- ja tootmismaa krundile, mis on vajalik kuritegevuse ennetamiseks ja ligipääsu raskendamiseks. Selleks peab piire olema läbipaistev, kõrgus kuni 1,8 m ja hoone arhitektuuriga puitaed või terasvõrkaed metallpostidel.

Kraavidele peab olema tagatud ligipääs. Piirded on lubatud kruntidele pos. nr. 1+2 ja 3 ning piirded tohib rajada ainult pärast kraave, et transpordimaalt oleks kraavidele ligipääs olemas.

Piirete joonised kooskõlastada ehitusprojekti eskiisi koostamisel omavalitsuse arhitektiga.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringualale juurdepääs on T-11191 Harku-Rannamõisa riigimaanteelt. Jalakäija ning jalgrattur pääsevad planeeringualale Uus-Ranna ja Lõuna-Ranna detailplaneeringuga kavandatud perspektiivselt jalgratta- ja jalgteelt. Ette on nähtud vastav ülekäigukoht.

Kavandatud äri-tootmismaa kruntidele on juurdepääs ette nähtud planeeritud teelõigult, millele on ette nähtud transpordimaa krunt laiusena 18,3 m, sõidutee, jalgteed ja insenerivõrkude rajamiseks. Kavandatud sõidutee on ette nähtud asfaltkattega, laiusena 6,0 m ja jalgteed laiusena 1,5 m. Tupiktänavaga lõpus on tagatud überpööramise plats, mille raadius on 8 meetrit.

Riigiteega külgnevale alale planeeritud kruntide, teede ja teedel sõitvate autode valgustus ei tohi häirida maanteel liiklejaid ning vajadusel tuleb pimestamise vältimiseks kasutusele võtta vastavad meetmed.

Ristmike lahendused täpsustatakse teedeehituse tööprojektiga, milleks taotleda tehnilised tingimused Maanteeameti põhja regioonist.

11191 Harku-Rannamõisa tee ja planeeringualale juurdepääsutee ristmiku ning planeeritud tee ehitusprojektid koostada teedeinseneri poolt.

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

Parkimine on ette nähtud krundisisiselt.

Krundi pos. 1+2 parkimine on ette nähtud lisaks oma krundile ka pos. nr 5 transpordimaal. Krundi pos 3 parkimine korraldatakse omal krundil. Planeeritava maa-ala parkimiskohtade planeeritud arv on vastavuses normatiivse parkimiskohtade arvuga.

Arvutuslik parkimisvajadus on märgitud põhijoonisel igale krundile.

Parkimiskohtade arvutus:

Ehitise otstarve	Asutuse / elamu asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väikeelamute ala		
Pos. 1+2, äri-tootmishoone	1 / 90	$9990 / 90 = 111$	90
Pos. 3, äri-tootmishoone	1 / 90	$5600 / 90 = 62$	62
Pos. 5, transpordimaa			25
Planeeritaval maa-alal kokku		177	177

Maanteega külgnevale alale planeeritud kruntide, teede ja teedel sõitvate autode valgustus ei tohi häirida maanteel liiklejaid ning vajadusel tuleb pimestamise vältimiseks kasutusele võtta vastavad meetmed.

Liiklusrüüa ja muu teelt lähtuva saaste ületamisel äri- ja tootmismaaale kehtestatud nõuetele peab kinnistu omanik ise ette võtma meetmed selle mõju vähendamiseks.

Planeeritud kvartalisese tee ja riigimaantee ristmiku liiklusohutuse tagamiseks on lähtutud tee normatiivsetest nähtavuskolmnurkadest 10x120m, mille piires on keelatud nähtavust takistavate ehitiste püstitamine.

Juurdepääsude asukohad planeeritud kruntidele ja autode parkimise asukohad krundil täpsustada hoonete ehitusprojektidega.

4.5.1 Liiklussageduse prognoos

Liiklussageduse prognoosi koostas Roland Mäe ViaVelo Inseneribüroo OÜ 29.10.2019.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11191 Harku-Rannamõisa km 3,94-4,18, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2018 a seisuga 2187 a/ööp ning kehtib kiiruspiirang 50 km/h.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 05. augusti 2015. a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkti 1.3 lõikele (3) võetakse liiklussageduse prognoosimisel järgnevas 20 aastaks muutuse protsendiks mitte suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või vähenemise protsent.

Aastal 2008 oli Harku-Rannamõisa tee liiklussagedus 1961 autot ööpäevas ehk 10 aasta jooksul on olnud liiklussageduse kasv ligikaudu 12%. Seega on aastal 2038 prognoositav liiklussagedus ligikaudu 2450 autot ööpäevas. Vastavalt Maanteede projekteerimismidde tabelile 1.1 jääb teeklass praegusega samaks ehk IV.

Alljärgnevas tabelis on toodud kahe rajaliste maanteede suurim liiklussagedus M_i (sa/h) sõltuvalt maantee klassist ja teenindustasemest.

Teenindustasemed - koostatud tuginedes HCM-85

TEENINDUSTASE	MAANTEE KLASS			
	II	III	IV	V
A	380	320	270	250
B	700	600	500	450
C	1100	1000	800	700
D	1700	1500	1200	1100
E	2800	2600	2300	2200

Eelduseks on võetud, et tiptunni liiklussagedus moodustab AKÕL-ist ligikaudu 10%, siis on tabelis toodud parameetrite ja teeregistris toodud liiklussageduse põhjal Harku-Rannamõisa tee teenindustase A. Arendusalale on planeeritud kokku 177 parkimiskohta. Võib eeldada, et parkimiskohad täituvad hommikul ja tühjenevad õhtul ehk teiste sõnadega: hommikul sõidetakse arendusalale tööle ja õhtul koju tagasi. Kui ristmiku kõikide suundade liiklussageduste summa on <400 sõidukit, siis on teenindustase alati „A“, ükskõik kui ebasoodsalt ka pöörded ei jaguneks. Sellisel juhul tuleb kasutada tüüplahendusi või piiravate tingimuste olemasolul sobivaid lahendusi.

Antud juhul on kasutatud Maanteeameti kolme raadiusega tüüpmahasõitu (III).

Planeeritud mahasõit on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala lääne- ja loodeosa on Harku valla üldplaneeringus määratud leebe režiimiga looduslik haljasmaaks. Käesolevas detailplaneeringus on täpsustatud leebe režiimiga looduslik haljasmaa piir ja alale ette nähtud maatulundusmaa sihtotstarbeka krunt.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud OÜ Metsabüroo koostatud metsanduslik-dendroloogilise ja keskkonnakaitselise hinnanguga.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

Valdavalt on tegemist Eestis suhteliselt vähelevinud metsakooslusega, mis on aga väga madala tootlikkusega. Tuginedes eeltoodule, on võimalik metsamajandamisele alternatiivina, arvestades kõiki ettenähtud piiranguid ja suhtudes säästlikult olemasolevatesse puudesse, kasutada seda ala elamuehituseks. Elus looduse mitmekesisuse ja tema kaitsefunktsioonide säilitamine ei tähenda tingimata, et tuleb loobuda majandustegevusest ning järjest suuremaid alasid tuleks kaitse alla võtta. Kui aga sellisele alale on lubatud ehitiste rajamine, siis tuleks järgida, et lisaks majanduslike vajaduste rahuldamisele oleks tagatud ka ökoloogiliste ja sotsiaalsete vajaduste rahuldamine ja et lisaks inimesele sobiliku keskkonna loomisele oleks säilitatud ka kasvu- ja elutingimused looduslikele liikidele ja kooslustele. Olemasolevat metsa on soovitatud metsana säilitada kinnistu piiriäärsetes piirkondades. Arvestades metsa vanusega ja võimaliku sooviga säilitada seda kõrghaljastusena väga pika aja jooksul, on otstarbekas säilitamiseks välja valida kõige tervemad ja parema tüvekujuga puud – soovitatavalt puude gruppidega. Hiljem on võimalik täiendusistutusega muuta metsa või haljastus erivanuseliseks ja vaheldusrikkamaks. Hoonete paigutamisel kasutada eelkõige ära juba looduses praegu olemasolevad võimalused.

Üldised nõuded:

- *Autoteede äärde tuleks jätta või rajada kaitsetara puudest ja põõsastest. Saavutamaks paremat puhastusefekti võiks kaitsetara koosneda eri liikidest, et moodustuks vertikaalne rindelisu ja horisontaalne mosaiiksus. Uuringud on näidanud, et 3 m kõrgune taimestiku ekraan vähendab õhusaaste osakeste arvu 25 meetri laiuse ekraani taga kuni 30%.*
- *Mida rohkem suudetakse säilitada olemasolevat taimestikku, seda tervislikum on elukeskkond nii inimestele kui teistele alal levinud liikidele. Kasvukohtade hoidmine loob võimaluse loodusliku mitmekesisuse säilitamiseks alal. Seetõttu tuleb puude raiesse, loodusliku taimestiku hävitamise ja kasvutingimuste (veerežiimi, mullastiku jm.) muutmisse suhtuda äärmise konservatiivsusega ja seda ette võtta ainult otsese vajaduse korral.*

4.7. Keskkonnakaits

Krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on tootmisega tegelev ettevõtte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajab ka büroopinda. Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri- ja tootmishoone. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis

tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu koostamise faasis ei ole täpselt teada hoone kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariolukordasid kirjeldada. Kuid võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Platsidel kogunev sademevesi juhatakse läbi õli- ja liivapüüduuri kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi. Samasse kuivenduskraavi juhatakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

4.8. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu. Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunult sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähiriski tase.

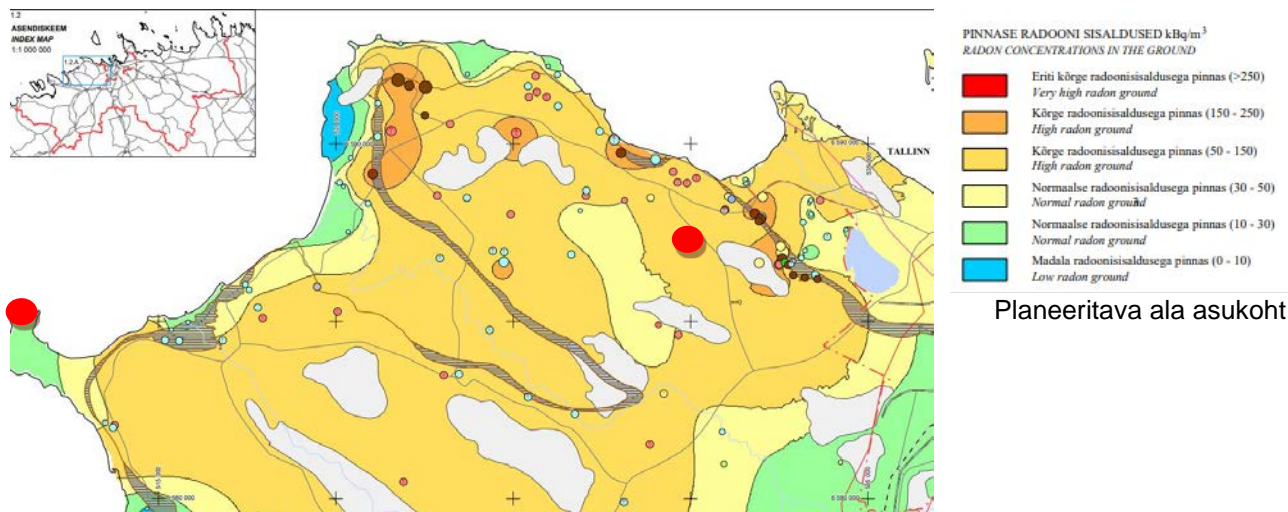
Radooniriski vähendamise kaitsemeetmed:

- Võimalusel paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla.
- Ruumide tuulutus. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem. Tuulutage ka ruume, kus tihti ei viibita (näiteks kelder), et radoon sinna kontsentreeruda ei saaks.
- Ruumid hoida tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Hoiduda suitsetamisest, sest nii saab vältida radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.
- **Paigaldada ventilatsioonisüsteem**, mis tekitab hoonesse väikese ülerõhu. Lisaks sellele, et õhk vahetub kiiremini, tekitab väike ülerõhk ka olukorra, kus radoon ei saa nii intensiivselt hoonesse tungida. Ülerõhu tekitamisel peab olema kindasti ventilatsioonisüsteem, mis üheltpoolt puhub õhku sisse, ent samas imeb teistest ruumidest õhu välja. Muidu võib ülerõhk tekitada seinade hallitust.
- Korrastada ventilatsioonisüsteem, puhastada lõõrid ning torud.
- Vaadata üle põranda konstruktsioon. Sulgega kõik nähtavad augud ja praod, näiteks maja alt tulevate torude või juhtmete ümbrused. Samuti on head radooni sisselaskjad seinaga ja põranda vahelised praod. Ohtlikud võivad olla vihmavee kollektorid garaažides ja abiruumides, kui seal viibitakse tihti või on sellised ruumid ühendatud elu- või töökoha ruumidega. Hermeetiliseks tuleks

muuta ka pistikupesad ning muud avased seintes, sest radoon võib maapinnast liikuda poorsesse seinamaterjali.

Eesti projekteerimismeeskonnas (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 kBq/m³.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge (50-150 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnase alal.



4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusele nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

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

4.10. Vertikaalplaneerimine ja sademete vee ärajuhtimine

Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt.

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 27.47–28.77 m, kerge tõus edelast kirdesse.

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.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud pos. 1+2 ja 3 kruntidele kraavid, kuhu juhitakse kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademete veed. Parklaaladelt juhitakse sademete vesi kallete abil restkaevudesse. Hoone katusele langev vihmavesi tuleb vihmaveetorude alla paigaldatud restkaevud. Restkaevudest juhitakse sademeteveed edasi kraavidesse. Planeeritud kraave kasutatakse ainult planeeritud kruntidelt kogutud sademetevee ärajuhtimiseks. Kruntidele pos. 1,2 ja 3 võib piirdeaiad rajada pärast planeeritud kraave, et transpordimaalt oleks ligipääs kraavidele tagatud. Parklatest suunatakse sademeveed I klassi õli-ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse edasi planeeritud kraavi. Uued kraavid ehitatakse kokku krundil pos. 8 asuva olemasoleva kraaviga, mille eelvooluks on Harku oja. Krundil pos. 8 keskosas olemasolev kraav, mis ühendatakse planeeritavate kraavidega on kavandatud laiendada ning liita loodeosas olemasolevate kraavidega. Olemasolevad kraavid kuni eelvooluni on vaja puhastada ja korrastada, et vee äravool oleks tagatud. Harku tee 54 keskosas olemasolev kraav on ette nähtud laiendada. Planeeringuala sademevee eelvooluks on Harku oja.

Planeeringuala põhjaosas olemasolev kraav, mis asub Harku tee 54, Harku tee 58 ja Uuesepa tee 2 kinnistutel, on ette nähtud krundil pos nr 3 asuv kraaviosa eemaldada. Alles jäävat kraavi likvideeritav kraaviosa ei mõjuta, sest seoses sellega väheneb ka kraavi kogunevate sademetevee kogus, sest Harku tee 54 planeeringualalt kokku kogutud sademeteveed suunatakse planeeritavate kraavidega teisele poole.

Hinnanguline sademete vee kogused planeeritava ala kõvakatendite aladelt kokku (katused, platsid, teed, vms) on kruntidel järgmiselt: pos. 1+2 – 30 l/s; pos. 3 ja 5 – 22 l/s, planeeringualalt kokku 52l/s. Krundil pos. 1+2 on kraavi mõõtmeteks planeeritud 3x70m ning krundil pos. 3 on mõõtmeteks planeeritud 3x48m. Planeeritud kraavid on piisavad, et vastu võtta sademeteveest tekkivat löökoormust.

Suublaks olev Harku oja (kood 1094100) on avalikult kasutatav ning asub planeeringualast 235 meetri kaugusel. Harku oja saab alguse Muraste rabast, mis asub Muraste külast lõunas teisel pool Tallinna-Klooga maanteed, ja suubub Harku järve. Oja pikkus on 16,5 km ja valgala 30,5 km² suurune. Harku oja suubub Harku järve.

Kasutada sademevee ajutisi kodumisasalaid:

- madalama pinnase korral lasta sademeveel imbuda aeglaselt maapinda;
- sirgete kraavide asemel rajada looklevad kraavid;
- kasutada sademevee imblokke.

On soovitatav kasutada sademevee looduslähedasi taaskasutamise meetmeid (nt wc-poti loputusvesi).

Veevarustuse ja kanalisatsioonilahendus on põhimõtteline. Täpne vooluhulkade arvutus ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse vee- ja kanalisatsioonitorustike tööprojektide käigus arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

4.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

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”.

Iga krundile projekteeritava hoone tulepüsivusklass, tuleohuklass ja tulekaitsetase määrata vastava standardi või projekteerimisnormi alusel. Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti

staadiumis. Vajadusel esitada hoonete sisesed tulekustutusvee lahendused ja vee hulga arvutused ehitusprojekti mahus.

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Hooned on lubatud püstitada detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusaladele. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

4.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

5.1. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on OÜ Strantumi poolt 20.03.2019

väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritavate hoonete veevarustus on lahendatud Harku-Rannamõisa kergliiklustee L1 paikneva De 110 ühisvee torustikust.

Lubatud on detailplaneeringu alale vett koguses kuni 7,0 m³/d. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 1,0 bar. OÜ Strantum tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s.

Detailplaneeringu alalt võetakse vastu reovett koguses kuni 7,0 m³/d. Planeeritava kanalisatsiooni eelvooluks on Harku-Rannamõisa kergliiklustee L1 kinnistul paiknev De 160 isevoolne ühiskanalisatsioon. Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolsena.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud trassivaldaja kasuks servituudi seadmise vajadusega ala laiussega 2+2 m.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Isevoolse reoveekanaliseerimise tarbeks on Kiirvool OÜ 20.09.2019 koostanud pikiprofiili. Kanalisatsiooni kaevude läbimõõdud ja torude kõrgusmärgid on märgitud joonisele Tehnovõrkude koondplaan AS-05. Pikiprofiili joonis on esitatud joonisel AS-06.

Torustike ühendused kruntidele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimisetappide käigus.

5.2. Tuletõrje veevarustus

Vastavalt OÜ Strantrumi tehnilistele tingimustele tagatakse ühisveevärgist tuletõrjevesi 10 l/s. Hoonete ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel tehakse vajalikud tuletõrjevee arvutused. Kui hoonete ehitusprojekti koostamise käigus selgub, et OÜ Strantrum ei suuda tagada vajaminevat tuletõrjevett oma torustikust, siis tuleb paigaldada planeeringu haljasalale vastavalt arvutustele vajaminevas mõõdus/mahus tuletõrjevee mahutid.

Tuletõrje hüdrant on paigutatud transpordimaale pos. nr. 4. Tuletõrje hüdrandid ja tuletõrje veevõtukohtad peavad vastama standardile EVS-812- 6:2012 nõuetele. Hüdrandile tagada vaba juurdepääs.

Tuletõrjevee hüdrandi asukoht ja raadius on märgitud joonisele Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

5.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavale alale on väljastatud tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 11.03.2019. a nr 323146. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud planeeritava alajaama toide on ette nähtud Bensiini alajaamast, mis asub naaberkinnistul. Kavandatud elektrivõrgu ühenduspunkt ei vasta Elektrilevi OÜ poolt määratud kohale, sest tulevikus on planeeritud Bensiini alajaam likvideerida. Et tulevikus alajaama toite maakaabelliini ümberpaigutamist vältida on otstarbekas toide ette näha mujale.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x2500 A. Äri- ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine on planeeritud, 10kV maakaabelliiniga kõrgepingekaablist, mis asub kõrval maanteel 11191 Harku-Rannamõisa tee (katastritunnus 19801:002:0299). Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Igale krundile on planeeritud eraldi liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 2 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritava sõidutee äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED-valgustid toitega maakaabliit.

Kaaluda nt päikeseplatade kasutamist.

Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

5.4. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 18.02.2019 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 31583013.

Planeeritava sidekanalisatsiooni põhitrassi 100mm PVC torudest ehitus on ettenähtud Harku-Rannamõisa kergliiklustee L1 kinnistul asuvast Teliale kuuluvast sidekaevust TAB-102, ca 110 m kaugusel planeeringualast. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalis planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanaliseerimise valmimist.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine siveõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

5.5. Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute gaasivarustuse põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Gaasienergia OÜ / Adven Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 14.03.2019.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringus ette nähtud Ranna tee ja Harku tee ristmikul Ranna tee L1 kinnistul (19801:002:2259) olemasolevast B-kategooria gaasipaigaldisest. Gaasitrass on planeeritud piki Harku teed ning liitumispunktid koos maakraaniga kruntide piiridele. Igale äri- ja tootmismaa krundile on ette nähtud üks liitumispunkt. Liitumispunkte ei tohi planeerida lähemale kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla. Detailplaneeringus projekteerida tarnetorustikud piki sisetead. Planeeritavale gaasitrassile näha ette servituudi ala 1 m mõlemale poole torustiku keskeljest.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Gaasienergia OÜ / Adven Eesti AS -ga liitumisleping.

5.6. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlamaja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa. Kaaluda nt päikesepatareide kasutamist.

5.7. Tänavavalgustus

Kruntide sisene platside valgustus ehitada välja iga krundi oma elektrivarustuse baasil. Kruntide sisene tänavavalgustus lahendatakse ehitusprojektiga. Tänavavalgustuse liinid ehitada maakaabliga.

5.8. Servituutide seadmise vajadus

POS.1+2

- servituudivajadusega ala olemasolevatele keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmost ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritavale gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;

POS.3

- servituudivajadusega ala olemasolevatele keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmost ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritavale gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;

POS.4

- servituudivajadusega ala olemasolevatele keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmost ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritavale gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;

POS.6

- servituudivajadusega ala olemasolevatele keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmost ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritavale gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;

POS.7

- servituudivajadusega ala olemasolevatele keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmost ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala planeeritavale gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;

6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	4,68 ha
Kavandatud kruntide arv	7
	8*
Krunditava ala maa bilanss:	
äri- ja tootmismaa	16 620 m ² 36 %
transpordimaa	6316 m ² 13 %
maatulundusmaa	23 877 m ² 51 %
Täisehituse %	40%
Korruselisus	3
Plan. parkimiskohtade arv:	177

Tärniga esitatud kehtib, kui pos nr. 1+2 moodustatakse eraldi kruntidena.

7. PLANEERINGU REALISEERIMINE KAVA

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) transpordimaa sihtotstarbega krundid pos nr 4 suurusega 1735 m² ja pos 7 suurusega 2397 m² tasuta võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) Pärast Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade väljastamist Harku vallale tasuta võõrandama detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni;
- 6) 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 mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

7.1. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt

ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Koostas:

Keia Kuus

Tehnik