

Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003698

Tallinn 2021

Koostaja:

Ingrid Saaroja

projektijuht-planeerija

ingrid@hendrikson.ee

Tel: 617 7694

Tellijaja:

RRLektus Aktsiaselts

Kauba tn 3, 45106 Tapa linn

Tapa vald, Lääne-Viru maakond

Tellija esindaja:

Toomas Pöld

Toomas.Pold@meietoidukaubad.ee

Tel 506 6364



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Lennuki 22
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

OÜ Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	7
2.1. Alusplaan	7
2.2. Olemasolev olukord	7
2.3. Ruumilise keskkonna analüüs	8
2.4. Kitsendused	9
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	9
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	10
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	10
4.2. Ehitusõigus	10
4.3. Liikluskorralduse põhimõtted	11
4.4. Nõuded kruntide hoonestamiseks	11
4.4.1. Arhitektuursed nõuded	11
4.4.2. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	12
4.4.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
4.4.4. Radoon	12
4.4.5. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	12
4.4.6. Tuleohutusnõuetele vastavus	13
4.4.7. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus	14
4.4.7.1. Elektrivarustus	14
4.4.7.2. Tänavavalgustus	14
4.4.7.3. Sidevarustus	14
4.4.7.4. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	14
4.4.7.5. Sademevee ärajuhtimise lahendus	15
4.4.7.6. Kütte lahendus	15
4.5. Haljastus ja heakord	16
4.5.1. Olemasolev haljastus	16
4.5.2. Planeeritav haljastus	16
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord	16
4.6. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	17
4.7. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate võimalike kahjude hüvitamine	17
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	18
C – LISAD	19

- 4 Harku vallas Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED	21
E – JOONISED	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	24.08.2020	Detailplaneeringu algatamise taotlus, reg nr 12-1/305-1
2.	16.09.2020	Algatamise taotluse teade ajalehes Harku Valla Teataja
3.	18.09.2020	Valla vastuskiri planeerijale algatamise taotluse kohta
4.	11.11.2020	Leping nr 5-9/530/20 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks
5.	28.12.2020	Harku Vallavolikogu otsus nr 105 „Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine“
6.	06.01.2021	Algatamise teade ametlikes teadaannetes
7.	08.01.2021	Algatamise teade Harku Valla planeeringute info lehel
8.	08.01.2021	Algatamise teade planeerijale ja kinnistu omanikule
9.	08.01.2021	Algatamise teade Rahandusministeeriumile
10.	08.01.2021	Algatamise teade Harku Valla veebilehel
11.	18.01.2021	Eskiislahenduse tutvustamise teade Harku Valla planeeringute info lehel
12.	18.01.2021	Eskiislahenduse tutvustamise teade Harku Valla veebilehel
13.	19.01.2021	Eskiislahenduse tutvustamise teade Linda White esindajale
14.	19.01.2021	Eskiislahenduse tutvustamise teade puudutatud isikutele (kirja saajad vastavalt nimekirjale)
15.	22.01.2021	Detailplaneeringu algatamise teade ja eskiislahenduse tutvustamise teade ajalehes Harju Elu
16.	27.01.2021	Eskiislahenduse tutvustamise teade ajalehes Harku Valla Teataja
17.	11.02.2021	Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll
18.	11.02.2021	Kristjan Radiku kiri
19.	15.02.2021	Valla vastus Kristjan Radikule

- 6 Harku vallas Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Harku Vallavolikogu 28.12.2021 a otsus nr 105 „Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine“.
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 a otsusega nr 138).
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 a otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“.
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused ühe ärimaa (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa), ühe elamumaa ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi kavandamiseks olemasoleva Kiriku tee laiendamiseks. Kavandatud transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G.E.Point OÜ poolt 22.06.2020 koostatud töö nr 20-G332.

2.2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala koosneb Liiva tee 2 (katastritunnus: 19801:002:0799) ja Kiriku tee 22 (katastritunnus 19801:002:4350) kinnistutest, mis asuvad Harkujärve külas, Harku vallas. Liiva tee 2 kinnistu suurus on 3000 m² ja selle sihtotstarve on 100% elamumaa, Kiriku tee 22 kinnistu suurus on 3940 m² ning selle sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Planeeritav ala paikneb Harkujärve külas, Kiriku tee ja Liiva tee ristumiskoha juures. Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik nii Liiva teelt, kui ka Kiriku teelt. Juurdepääsud on välja ehitamata.

Planeeringuala suurus on 0,69 ha. Kinnistud on eraomandis, nende omanikuks on RRLektus Aktsiaselts. Kiriku tee 22 kinnistul paiknevad ehitisregistri andmetel järgmised ehitised:

Ehr kood	Ehitis	Nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind
116002928	Hoone (kasutusest maas)	sigala	1	791
220404191	Rajatis	sõnnikuhoidla	-	335

Liiva tee 2 olemasolev hoonestus puudub.

Ala on tasase reljeefiga ning kinnistutel kasvab vähesel määral kõrghaljastust, mille hindamiseks on 16.07.2020 a läbi viidud dendroloogiline hinnang OÜ Aktiniidia poolt (vt alajaotust „C – Detailplaneeringu lisad“).

2.3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

Piirkonna maakasutus on suuremas osas elamumaa, vaid planeeringuala naabruses Kiriku tee ääres, on säilinud mõned maatulundusmaa sihtotstarbega krundid. Planeeringuala külgneb läänes/loodes Liiva teega ning lõunas/edelas Kiriku teega. Põhjaosas külgneb ala Liiva tee 2 kinnistu ulatuses 3 m laiuse Liiva kergliiklustee L1 kinnistuga ja 45 m² suuruse Liiva tee 2b tootmismaa kinnistuga. Kiriku tee 22 kinnistu külgneb kirdes elamumaa kinnistutega Liiva tee 4 ja Käämo tee 10. (Vt täpsemalt Joonis nr 2 „Ruumilise keskkonna analüüsi joonis“.)

Olemasolev hoonestus lähialal on valdavalt 1- kuni 2-korruselised ühepereelamud, 2-korruselised paarismajad ning väikeelamute piirkonda sobivad korterelamud. Olemasolevate hoonete katusekalded varieeruvad – läheduses olevad vanemad hooned on ca 45° katusekaldega, kuid uushoonestuse puhul on kasutatud enamasti väiksema kaldega katuseid (ca 20-30°) ja ka lamekatuseid (nt naaberkinnistud Liiva tee 1 ja Liiva tee 4). Kuna piirkonnas on ülekaalus uushoonestus, siis on katusekalde määramisel võetud aluseks olemasoleva uushoonestuse puhul kasutatud katusekalded.

Tänava kaitsevöönd kehtiva Pillado I-II detailplaneeringu (kehtestatud 25.09.2003) kohaselt on Liiva tee ääres 20 m teest ning Kiriku tee ääres 5 m teemaa piirist. Planeeringu lahendusega jääb Liiva tee tänava kaitsevöönd samaks. Kuna planeeringu lahendusega nähakse ette Kiriku tee transpordimaa krundi laiendamine 5,9-6,9 m võrra, siis nihkub ka tänava kaitsevööndi piir selles osas – võrreldes hetkel kehtiva tänava kaitsevööndiga laieneb Kiriku tee tänava kaitsevöönd 5-6 m võrra. Uus Kiriku tee tänava kaitsevöönd on ette nähtud 5 m kaugusele krundi piirist (vt joonis nr 4 „Põhijoonis“).

Vastavalt Harku valla teemaplaneeringule „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m vaid siis, kui see on lubatud detailplaneeringus. Planeeritud hoonestusala on ette nähtud teekaitsevööndi piirile, 5 m kaugusele

planeeritud krundi pos 3 (transpordimaa) piirist ning 20 m kaugusele Liiva teest (10 m kaugusele Liiva kergliiklustee L1 transpordimaa kinnistu piirist).

Lähim ühistranspordi peatus paikneb Liiva tee ääres (Välja tee ristmikul), planeeringuast ca 100 m kaugusel ning Sütetetsa tee ääres, planeeringualast ca 150 m kaugusel.

2.4. KITSENDUSED

Kiriku tee 22 kinnistut läbib sidekanalisatsioon, kaitsevööndiga 1 m kaablist mõlemale poole ning kinnistul paikneb gaasitorustiku liitumispunkti maakraan, kaitsevööndiga 1 m liitumispunkti (vt täpsemalt joonis nr 3 „Tugiplaan“).

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel nn tihehoonestusaladel. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.1 kohaselt võivad elamumaa kompaktse asustusega aladele jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised. Elamumaadel on võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25 % ulatuses kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, majandushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Harku valla üldplaneeringu lahendus põhineb erinevate funktsioonidega maa kasutus- ja arendamisühikuteid kajastavatele maakasutuse ühikutele, kus suuremate elamualade mitmekesistamiseks on võimalik ärimaa ja sotsiaalmaa kõrvalsihtotstarbe kavandamine, võimaldamaks esmatarbeteeninduse ning funktsionaalse ja eluterve avaliku ruumi arengut.

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt võib üldplaneeringus määratud elamumaa juhtotstarbega alal elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks olla kuni 25 % ulatuses ärimaa (sh kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa. Elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda (sh puudub oluline keskkonnamõju elanike tervisele) ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Ärimaa klientide parkimine peab olema lahendatud samal krundil või maaüksusel ja olema äri lahtioleku ajal ilma takistuseta (suletud väravata või tõkkepuuta).

Planeeritud ärimaa krunt paikneb tänavate ristumiskohas, mis jääb tiheda liiklusega Kiriku tee äärde ning sobib seetõttu hästi piirkonda teenindava väikepoe rajamiseks. Ristmikust eemale jääv krunt (pos 2) planeeritakse elamumaaks. Kavandatava tegevus ei avalda olulist ruumilist mõju piirkonnale ning ei sea takistusi üldplaneeringu elluviimisel.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga jagatakse Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 kinnistud kolmeks krundiks, millest üks nähakse ette ärimaa sihtotstarbega (pos 1) ning teine elumumaa sihtotstarbega (pos 2) ning kolmas transpordimaa sihtotstarbega (pos 3).

Vastavalt Maakatastri seadusele § 18¹ on katastriüksuse sihtotstarve:

Ärimaa (Ä) – ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Elumumaa (E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elumumaa on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Transpordimaa (L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindav maa.

4.2. EHITUSÕIGUS

Pos 1 krundile on ette nähtud ehitusõigus 1-korruselise kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamiseks ning 1-korruselise avaliku jäätmemaja ehitamiseks. Kavandatud hoonestuse ehitisealune pind on kokku kuni 625 m² ja brutopind samuti kuni 625 m². Hoone kõrguseks on ette nähtud kuni 6 m maapinnast, hoonestusele on lubatud ehitada kuni 600 m² suuruse ehitisealuse pinnaga maa-alune korrus. Krundile pos 2 on ette nähtud ehitusõigus kuni 2-korruselise ühepereelamu ja kuni kahe 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Pos 2 hoonestuse ehitisealuseks pinnaks on ette nähtud kuni 400 m² ning brutopinnaks kuni 600 m². Krundi pos 2 hoonestusele võib rajada kuni 400 m² ulatuses ühe maa-aluse korruse.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete ehitisealune pind (m.a. – maa-all)	Hoonete arv krundil (põhihoone + abihooned)	Hoone (abihoone) suurim lubatud kõrgus maapinnast; Hoone (abihoone) korruselisus
Pos 1	625 (m.a. 600)	2	6 m; 1 k
Pos 2	400 (m.a. 400)	1+2*	9 m (5 m); 2 k (1 k)
Pos 3	-	-	-

*Soovitav on eraldiseisvate abihoonete püstitamist vältida ja kavandada kõik vajalikud abiruumid põhihoone mahus.

Pos 1 ja pos 2 kruntidel on lisaks (ei ole arvestatud ehitisealuse pinna hulka) lubatud igale krundile rajada kuni 2 väikeehitist – iga väikeehitis kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m (nt laste mängumaja, lehtla/grillnurk). Väikeehitisi võib rajada ka väljaspool hoonestusala (v.a. transpordimaa kinnistutega piirneval alal), tingimusel, et kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega (piirinaabritega).

4.3. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Krundile pos 1 on sujuva liikluse tagamiseks planeeritud kaks juurdepääsu – Kiriku teelt ja Liiva teelt. Kiriku teele on kavandatud üks aeglustusrada, mis võimaldab parempöört teha teisi sõidukeid takistamata. Planeeritud lisarada on ette nähtud kuni Liiva teeni, et parandada ka ristmiku läbilaskvust nii, et vasakpöört ootavad sõidukid ei takista paremale suunduvate sõidukite liiklust. Kiriku tee poolt välja sõites on lubatud vaid parempöört, samuti on lubatud Kiriku poolt kinnistule sisse sõita vaid parempöördega.

Krundil pos 2 juurdepääs on ette nähtud Kiriku teelt. Kiriku tee äärde on lisaks kavandatud kergliiklustee (laius min 2,5 m), mis planeeringuala kagupoolses osas ühendatakse ülekäiguraja abil teisel pool Kiriku teed oleva kergliiklusteega (jätkub ida-kagu suunas perspektiivis Harkujärve külas Jaani 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud 2,5 m laiuse kergliiklusteena) ning Liiva tee ristmiku lähedal ühendatakse see olemasoleva Liiva tee äärse kergliiklusteega.

Liiva tee tänava kaitsevöönd jääb samaks (20 m Liiva teest). Kuna planeeringu lahendusega nähakse ette Kiriku tee transpordimaa krundi laiendamine 5,9-6,9 m võrra, siis nihkub ka tänava kaitsevööndi piir Kiriku tee ääres – võrreldes hetkel kehtiva tänava kaitsevööndiga laieneb Kiriku tee tänava kaitsevöönd 5-6 m võrra. Uus Kiriku tee tänava kaitsevöönd on ette nähtud 5 m kaugusele krundi piirist (vt joonis nr 4 „Põhijoonis“).

Parkimine on lahendatud oma kinnistul vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Standardi kohaselt on supermarketi/kaupluse parkimismäär väikeelamute alal 1 parkimiskoht / 30 m² brutopinna kohta ning eramute parkimismäär väikeelamute alal 3 kohta eramule. Seega on krundil pos 1 normatiivne parkimiskohtade arv 20 (600/30) ja krundil pos 2 normatiivne parkimiskohtade arv on 3. Planeeringuga on ette nähtud pos 1 krundile 31 parkimiskohta ning pos 2 krundile 3 kohta.

4.4. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.
- Hoonete korruselisus: krundil pos 1 on ette nähtud 1 korrus ja krundil pos 2 on ette nähtud kuni 2 korrust.
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast krundil pos 1 on kuni 6 m ning krundil pos 2 on kuni 9 m ümbritsevast keskmisest maapinnast.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3.
- Katuse kalle 0°-30°.
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Keelatud on välisviimsitluses kasutada katmata ümarpalki või selle imitatsiooni.
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.
- Krundile pos 2 on lubatud piirdeaia rajamine. Krundile pos 1 on lubatud piirdeaed Liiva tee 4 kinnistuga külgnevale piirile.
- Piirete kõrgus kuni 1,5 m.
- Piirde materjal: tänavapoolsel piiril osalise läbipaistvusega puit- või metallaed. Kinnistute vahelistel piiridel võib olla võrk-, metall- või puitaed, viimistlus naturaalne või värvitud looduslähedastes toonides.

4.4.2. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeritud tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide ning juurdepääsuservituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“. Planeeritud servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

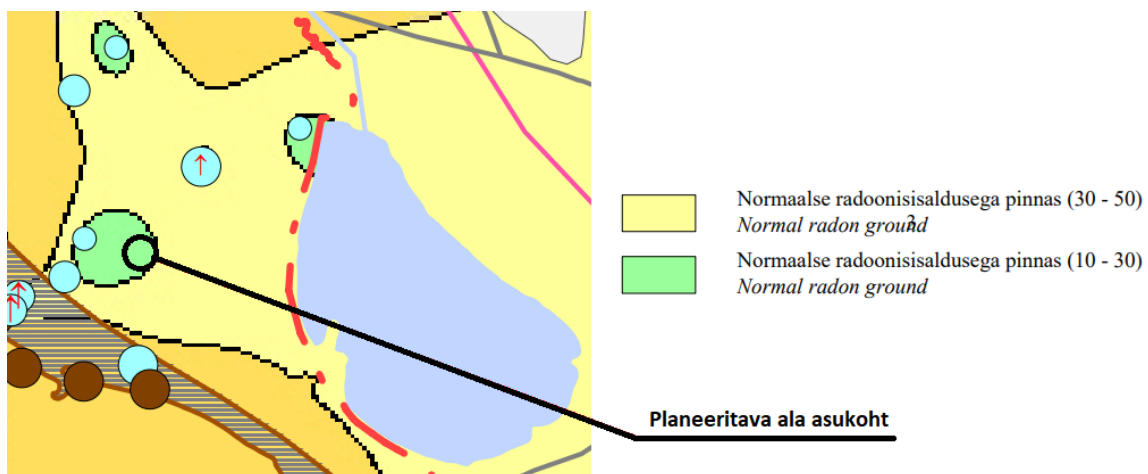
4.4.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

- Sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal kinnistul.
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Harku valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.4.4. RADOON

Vastavalt Harjumaa pinnase Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski kaardile (Türisalu-Tabasalu detailisatsiooniala M 1:50 000) paikneb planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega asukohas, kus pinnase radoonisisaldus on 10-30 kBq/m³.

Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski kaardist (Türisalu-Tabasalu detailisatsiooniala M 1:50 000):



Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

4.4.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Ala on tänavatelt, kahest küljest, hästi vaadeldav. Pos 1 krundile planeeritud hoone sissepääsud ning parkimisala valgustatakse ning pos 2 krundi piirile ehitatakse osalise läbipaistvusega piirdeaed.

4.4.6. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Minimaalseks tuleohutusklassiks on planeeritud TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud kaubandus- ja teenindushoone (IV kasutusviis) arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 Tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on 20 l/s. Planeeritud eluhoone (I kasutusviis) arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on 10 l/s. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Tulekustutusvesi vooluhulgaga 10 l/sek tagatakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest, millest üks paikneb pos 1 Liiva tee poolse sissepääsu kohal, teine paikneb pos 2 krundi sissepääsutee vastas ning kolmas paikneb Kiriku ja Liiva tee ristmikul. Pos 1 kinnistu puuduoleva tulekustutusvee tagamiseks paigaldatakse kinnistule tuletõrjervee mahuti, (vajalik maht täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis). Vt täpsemalt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonestus tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

4.4.7. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Tehnovõrkude, liitumispunktide ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

4.4.7.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 08.02.2021 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 368565.

Krundile pos 1 ja krundile pos 2 on ette nähtud uued liitumis- ja jaotuskilbid, mis on planeeritud kinnistu piirile, tänava maa-alale. Liitumis- ja jaotuskilpide teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue liitumiskilbi toide on planeeritud Tänavotsa alajaamast fiidri F4 0,4 kV maakaabelliinile sisselõikega.

Elektritoide liitumiskilbist objektini lahendatakse projekteerimise staadiumis, maakaabliga. Planeeritud tehnorajatistele on ette nähtud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses, võrgu valdaja kasuks.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused kehtivad kuni 08.02.2023.

4.4.7.2. TÄNAVAVALGUSTUS

Kiriku tee ja Liiva tee ääres säilib olemas olev tänavavalgustus.

4.4.7.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS poolt 18.02.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 34850996. Krundi pos 1 ühenduseks sidekanalisatsiooniga on planeeritud sidekaabel alates planeeritud sidekaevust. Krundi pos 2 ühenduseks sidekanalisatsiooniga on planeeritud sidekaabel alates sidekaevust nr KLNT-673 (uues asukohas). Olemasolevad sidekaevud nr KLNT-373 ja KLNT-674 on ette nähtud tõsta sõidutee alast välja. Samuti paigaldatakse nende vahel olev kaabel uude asukohta ja ehitatakse uus sidekaev krundi pos 1 kõrvale. Vt täpsemalt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Telia Eesti AS tehnilised tingimused kehtivad kuni 17.02.2022.

4.4.7.4. VEE- JA KANALISATSIOONI LAHENDUS

Vee- ja kanalisatsioonilahendus ning tuletõrjervee lahendus on lahendatud vastavalt Osaühing Strantum poolt 15.02.2021 a väljastatud tingimustele „Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks“.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud OÜ Kiirvool poolt koostatud Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast (töö nr. 375/20) ning varem kehtestatud detailplaneeringutest.

Kavandatud veetarbimise ja reovee ärajuhtimise kogused:

	Krunt pos 1	Krunt pos 2
Veevarustus	0,3 m ³ /ööp	0,3 m ³ /ööp
Kanalisatsioon	0,3 m ³ /ööp	0,3 m ³ /ööp

Kinnistud osalevad uute liitujate lisamiseks ÜVK eesvoolu arendamise ja rekonstrueerimisega seotud kulude katmises. Kinnistute eesvooluga liitumise tasu täpsustatakse arendus- või liitumislepingus.

Veevarustus

Planeeritud krunt pos 1 on ette nähtud ühendada Liiva tee ääres paikneva olemasoleva De32 liitumispunktiga. Planeeritud krundi pos 2 ühendamiseks veevärgiga on planeeritud torustik, pikkusega ca 13 m, alates Kiriku teel paiknevast De225 ühisveevärgi torust ning on ette nähtud liitumispunkt krundi pos 2 piirile.

Planeeringuala prognoositav veekasutus on kokku ca 0,6 m³/d, sh elukondlik veekasutus on 0,3 m³/d (1 elamuühik*0,3) ning tööstuslik ja äriline veekasutus: 0,3 m³/d.

Tuletõrjevee varustus

Planeeringu koostamisel on arvestatud tagatud vabasurvega 1,0 bar. Ühisveevärgist tagatakse tuletõrjevesi 10 l/s (kui ühisveevärgi põhine tuletõrjeveevarustus on teostatav.)

Tulekustutusvee hulk 10 l/sek tagatakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest, millest üks paikneb pos 1 Liiva tee poolse sissepääsu kohal, teine paikneb pos 2 krundi sissepääsutee vastas ning kolmas paikneb Kiriku ja Liiva tee ristmikul. Pos 1 kinnistu puuduoleva tulekustutusvee tagamiseks paigaldatakse kinnistule tuletõrjevee mahuti. Vt täpsemalt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“ ja ptk 4.4.6 „Tuleohutusnõuetele vastavus“.

Kanaliseatsioon

Planeeritud krunt pos 1 on ette nähtud ühendada Liiva tee ääres paikneva olemasoleva De160 isevoolse ühiskanalisatsiooni liitumispunktiga. Planeeritud krunt pos 2 eelvooluks on planeeritud Kiriku tee kinnistul (Kiriku tee/Sütemetsa tee/Liiva tee ristil) paikneva De200 isevoolse ühiskanalisatsiooni olemasolev kaev, selleks on planeeritud reoveetorustik, pikkusega ca 133 m, olemasolevast kaevust kuni krundi pos 2 piirini.

Prognoositav ärajuhitava reovee kogus planeeringualal kokku on ca 0,6 m³/d. (1 elamuühik*0,3 m³/d ja äriline reovee kogus 0,3 m³/d).

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

4.4.7.5. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Arvutuslik sademetevee kogus krundil pos 1 on ca 16 l/sek ning krundil pos 2 on ca 6 l/sek. Pos 1 sademetevesi on ette nähtud juhtida Liiva tee ääres olevasse Apametsa peakraavi. Pos 3 transpordimaa kinnistule on ette nähtud drenaažitoru, mille vesi suunatakse pos 1 kinnistule kavandatud sademetevee kaevu, kust see juhitakse edasi samuti Apametsa peakraavi. (Vt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“)

Pos 2 sademetevesi on ette nähtud immutada omal kinnistul. Sademevee hulga vähendamiseks kaetakse krundidel paiknevad parkimiskohad ja kergliikluse alad vett läbilaskva kivilisillutisega. Täpne sademetevee koguste arvutus ja kasutatavad lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.4.7.6. KÜTTE LAHENDUS

Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud Adven Eesti AS poolt 21.01.2021 a „Gaasivõrguga liitumise detailplaneeringu tehnilised tingimused“. Gaasienergia AS/Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev A-kategooria maa-alune gaasitorustik paikneb

Kiriku teel ja Liiva tee transpordimaa kinnistutel. Krundi pos 1 maagaasiga varustamiseks on planeeritud gaasitorustik alates olemasolevast Kiriku tee äärsest maakraanist kuni krundi pos 1 piirini, kuhu on planeeritud uus liitumispunkt/maakraan. Krundi pos 2 liitumiseks maagaasiga on planeeritud gaasitoru alates Kiriku teel olevast gaasitorustikust kuni krundi piirini, kuhu on planeeritud liitumispunkt/maakraan.

Olemasoleval ja planeeritud gaasitorustikel on kasutusõiguse ja kaitsevööndi ala 1 m igas suunas torustiku keskteljest.

Planeeritud hoonete kütmine on võimalik lahendada gaasivõrgu baasil või lokaalselt (puit, elekter, maaküte jm kütteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritaval alal on läbi viidud dendroloogiline hinnang 16.07.2020 OÜ Aktiniidia poolt (töö nr 33/20), mille kohaselt on haljastuse olukord Kiriku tee 22 ja üheksa Liiva 2 kinnistutel rahuldav. Arvestatava kõrghaljastuse moodustavad seitse dendroloogilist objekti, millest üks on kõrge (II väärtusklass) ja kuus keskmise (III väärtusklass) haljastusliku väärtusega. IV väärtusklassi kuuluvaid puid ja põõsaid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada.

Soovitusena on dendroloogilises hinnangus toodud, et edaspidi tuleks pöörata rohkem tähelepanu haljastuse mitmekesisistamisele. Haljastuses võiks kasutada ka igihaljaid taksoneid.

4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette krundi pos 1 olemasolevate puude säilitamine. Puu nr 10 (noor harilik tamm) on ette nähtud ümber istutada sobivamasse asukohta. Krundil pos 2 on ette nähtud säilitada kõik III klassi puud, IV klassi puud on lubatud likvideerida. Uushaljastusena on ette nähtud puude istutamine krundi pos 1 põhjapiirile ning puuderidade istutamine ning heki rajamine kruntide pos 1 ja pos 2 vahele. Lisaks rajatakse madalhaljastus krundi pos 1 ristmiku poolsele haljasalale. Täpne haljastuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel.

4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Harku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringu järgi paikneb sorteeritud jäätmete kogumiskoht krundil pos 1 laadimisala kõrval ning krundil pos 2 juurdepääsutee ja planeeritud hoone läheduses, et tagada lihtsam juurdepääs selle tühendamiseks.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattega. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Elektrilevi OÜ tingimus:

Tööjoonised koostööl lastada täiendavalt.

Telia Eesti AS tingimused:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatud standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Tööjooniste koostamisel arvestada planeeritud hoonestuse alla jäävate sideehitiste ümbertõstmisega/kaablite ümberlülitamisega.
- Kõik Telia sideehitiste kaitsmise, säilitamise või ümberehitamisega seotud kulud kannab tööde teostamisest huvitatud isik.

Osaühing Strantum tingimused:

Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendustasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus. Koostööl lastus kehtib üks aasta või kuni DP lahenduses kavandatud ÜVK ja sademeveelahenduse muutmiseni.

4.7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub Harku valla ja maaüksuste omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel.

1. Detailplaneeringus kavandatud kruntide väljamõõtmine ja katastriüksuste kinnistamine, ühe aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.
2. Eelnevalt heakorrastatud transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (krunt pos 3) tasuta võõrandamine Harku vallale, kolme kuu jooksul katastriüksuste kinnistamisest arvates.
3. Detailplaneeringu kohase toimiva ja otstarbekohaselt kasutatava tehnilise infrastruktuuri (kõvakatendiga kergliiklustee, nõuetekohased juurdepääsud Liiva teelt ja Kiriku teelt, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni trassid kavandatavatest liitumispunktidest kuni vee-ettevõtja määratud liitumispunktini, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumispunktid) väljaehitamine viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates ning nendele kasutuslubade taotlemine.
4. Kasutuslubade väljastamise järgselt, kolme kuu jooksul, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (sh liitumispunktide) tasuta võõrandamine Harku vallale.
5. Vastava kinnistu jaoks vajaliku tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine pärast transpordimaa (krunt pos 3) võõrandamist ja enne hoonete ehitustegevuse alustamist.

C – LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Osaühing Strantum „Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks“, 15.02.2021.
- Telia Eesti AS „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34850996“, 18.02.2021.
- Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused nr 368565“, 08.02.2021.
- Adven Eesti AS „Gaasivõrguga liitumise detailplaneeringu tehnilised tingimused“, 21.01.2021.

2. Ruumiline illustratsioon

3. Haljastuslik hinnang

20 Harku vallas Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Kooskõlastav- koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ärakiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Adven Eesti AS (Aleksander Aan)	24.03.2021 Nr GE-2021-03-41	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering: Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuse ning lähiala detailplaneering; asukoht: Harku vald, Harjumaa; töö nr. 20003698 kuupäevaga märts 2020a. OÜ Hendrikson & Co.	Detailplaneeringu digikaust.	Kooskõlastatud märkusteta
2.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenum)	26.03.2021 Nr 8187463669	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimus lisatud ptk 4.6. „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.
3.	Telia Eesti AS (Tiina Ojamaa)	30.03.2021 Nr 34992963	Kooskõlastatud märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatud standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Tööjooniste koostamisel arvestada planeeritud hoonestuse alla jäävate sideehitiste ümbertõstmisega/kaablite ümberlülitamisega. Kõik Telia sideehitiste kaitsmise, säilitamise või ümberehitamisega seotud kulud kannab tööde teostamisest huvitatud isik. Kooskõlastus kehtib kuni 29.03.2022	Detailplaneeringu digikaust.	Märkused lisatud ptk 4.6. „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.
4.	Osaühing Strantum (Toomas Tutt)	28.04.2021	OÜ Strantum kooskõlastab esitatud Detailplaneeringu. Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendustasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus.	Detailplaneeringu digikaust.	Märkused lisatud ptk 4.6. „Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks“.

22 Harku vallas Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

			Kooskõlastus kehtib üks aasta või kuni DP lahenduses kavandatud ÜVK ja sademeveelahenduse muutmiseni.		
5.	Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 kinnistute omanik RRLehtus Aktsiaselts (Rein Reinvee)	29.04.2021		Detailplaneeringu digikaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
6.	Päästeamet				

E – JOONISED

- | | |
|--|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis | M 1:2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |