

Töö nr: 04/22
Huvitatud isik:

OÜ Immomann
Andrus Olop
+372 5027226
andrus@remondimees.ee

Harku alevik Pikk tn 6 kinnistu ja lähiala ning Pikk tn 17 kinnistu detailplaneering

ALGATAMISE TAOTLUS ESKIISVERSIOON

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2023

Detailplaneeringu ala kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus on esitatud Harju maakonnas Harku vallas Harku aleviku Pikk tn 6 kinnistu ja lähiala planeerimiseks. Harku Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 27.05.2022 otsusega suurendati planeeritud ala Pikk tn 17 ja juurdepääsuteede ühendamiseks osaliselt Metsa tee 15 ja 17 kinnistu osad.

Planeeritud ala paikneb aleviku endisel aiamaade territooriumil.

Planeeritav maaüksus:

Pikk tn 6:

- Kinnistu suurus 26 967 m²
- Maakasutuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%
- Katastritunnus 19801:001:3897
- Hoonestus ehr andmebaasis hooned puuduvad
- Omandivorm eraomand

Pikk tn 17:

- Kinnistu suurus 12 434 m²
- Maakasutuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%
- Katastritunnus 19801:001:4051
- Omandivorm riigiomand

Metsa tee 15:

- Kinnistu suurus 25 469 m²
- Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%
- Katastritunnus 19801:001:3656
- Omandivorm munitsipaalomand

Metsa tee 17:

- Kinnistu suurus 1963 m²
- Maakasutuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%
- Katastritunnus 19801:001:3748
- Omandivorm munitsipaalomand

Sõidukite juurdepääs kinnistule toimub Pikk tänavalt, planeeritud ala on suurendatud Metsa teeni eesmärgiga ühendada Pikk tänav Metsa teega. Tehnovõrgud paiknevad transpordimaa kinnistul.

Planeeritav ala on endine aiamaade piirkond. Ala on osaliselt haritud ning erinevate rajatistega. Kinnistu loodeosas paikneb muinsuskaitse alune kinnismälestis Harku linnus (2695). Linnus on pärit 15 sajandist ning tugevasti kahjustatud.

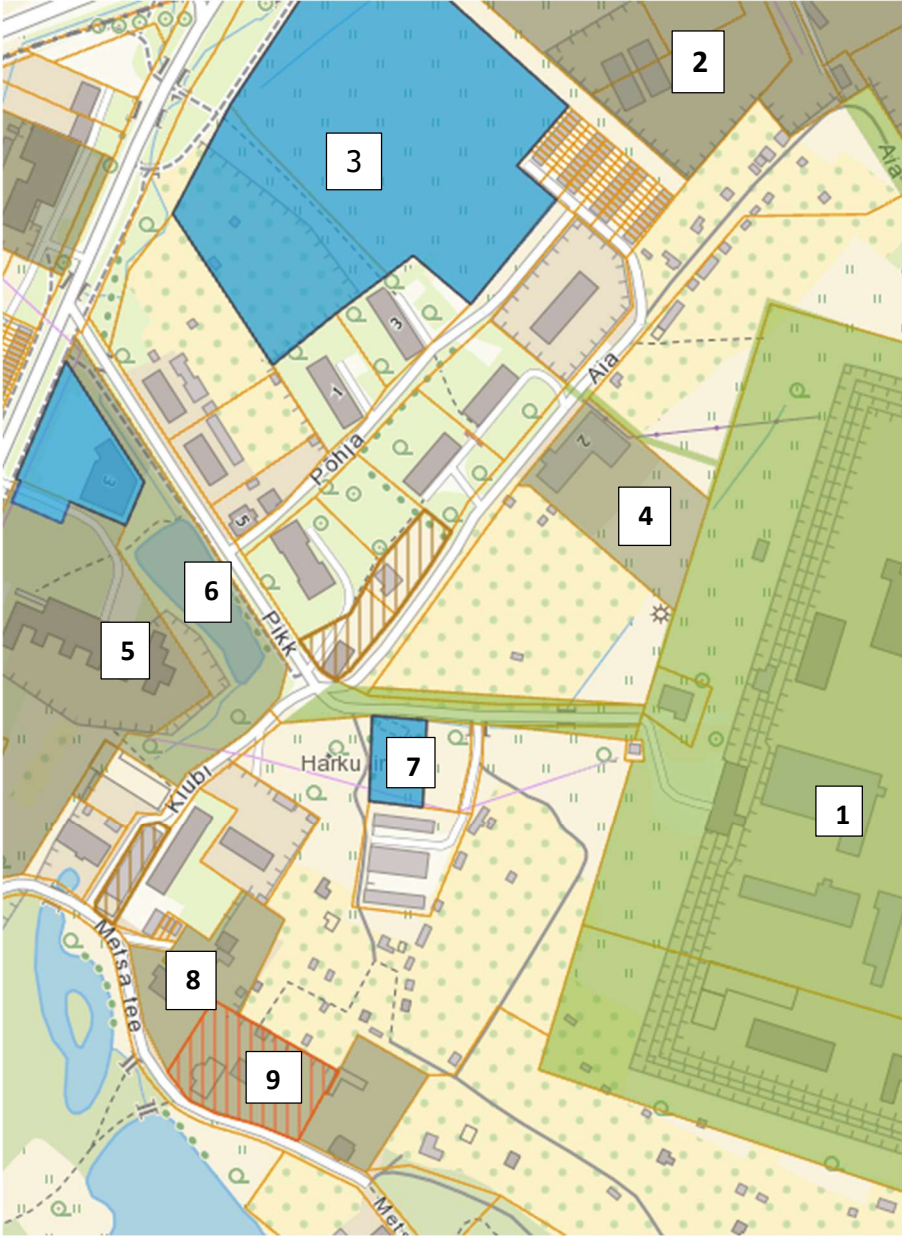
Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

<u>Aadress</u>	<u>Katastritunnus</u>	<u>Sihtotstarve</u>	<u>Pindala</u>
Pikk tänav	19814:001:0318	transpordimaa 100%	5930m ²
Pikk tänav L2	19801:001:3879	transpordimaa 100%	329 m ²
Pikk tn L1	19807:001:4116	transpordimaa 100%	365 m ²
Pikk tn 19b	19814:001:0134	tootmismaa 100%	114 m ²
Pikk tn 19	19801:001:2523	riigikaitsemaa 100%	101779 m ²
Pikk tn 19a	19814:001:0385	riigikaitsemaa 100%	23376 m ²
Metsa tee 15	19801:001:3656	maatulundusmaa 100%	25469 m ²
Metsa tee 13	19814:001:0244	elamumaa 100%	2921 m ²
Metsa tee 11	19814:001:0217	elamumaa 100%	4231 m ²
Metsa tee 7	19814:001:0296	elamumaa 100%	2364 m ²
Klubi tn 1	19814:001:0221	elamumaa 100%	2925 m ²
Klubi tänav	19814:001:0319	transpordimaa 100%	1337 m ²
Pikk tn 2	19814:001:0109	elamumaa 100%	1502 m ²

Transpordimaa krundid on munitsipaalomandis.

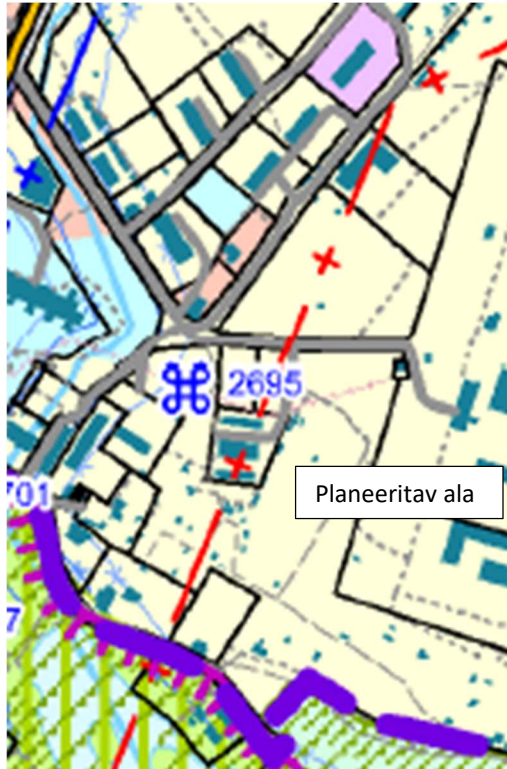
Kontaktala detailplaneeringud:

1. Pikk tn 19 ja 19a kinnistute detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 82;
2. Betooni, Betooni 1, Betooni 2, Betooni 3, Betooni 5, Betooni 7 kinnistute detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 11.12.2005 otsusega nr 137;
3. Instituudi tee 1 ja 1a maaüksuse detailplaneering. Taotlus esitatud 15.06.2021;
4. AS Trianita (Aia 2) piirkonna detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 16.05.2000 otsusega 607;
5. Mõisamüüri detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 23.11.2000 otsusega nr 91;
6. Metsa tee 1 ja Instituudi tee 5 detailplaneering kehtestatud 30.06.2005 Harku Vallavolikogu otsusega 59;
7. Pikk tn 2 detailplaneering. Taotlus esitatud 10.04.2014;
8. Metsa tee kvartali detailplaneering kehtestatud Harku Vallavolikogu 24.08.2000 otsusega nr 61;
9. Metsa tee 11 maaüksuse detailplaneering. Algamise otsus 29.03.2018 nr 19.



Valla üldplaneering. Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering

Harku valla üldplaneering on kehtestatud 17.01.2013 Harku Volikogu otsusega nr 138. Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering on kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mail 2018 otsusega nr 51.



LEPPEMÄRGID

Maakasutus

- Elamumaa (korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes nagu Harkujärve, Tiskru ja Lursi külastes)
- Üldkasutatavate hoonete maa
- Ärimaa
- Elamu- ja ärimaa
- Tootmismaa
- Sadama maa
- Haljasala ja parkmetsa maa (valdavalt tiheasustusaladel, regulaarselt korratavate parkide maa)
- Puhke- ja virgestusmaa (valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi)
- Leebes režiimiga looduslik haljasmaa (valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hajaasustuse põhimõttel)
- Range režiimiga looduslik haljasmaa (looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta)
- Kalmistu maa
- Supelrandade maa
- Jäätmekäitluse maa
- Riigi- ja sisekaitsemaa
- Teemaa
- Mäetööstusmaa

Rohevõrgustik**

- Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine)
- Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine)
- Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor)

Teed

- Perspektiivne tee
- Perspektiivne trammitee
- Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist)
- Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist)
- Perspektiivne soovituslik jalgte (Tallinna ringtee projektist)
- Jalgte (olemasolev või perspektiivne)
- Terviserada (Harku järve terviseraja eskii, Tehnogeni töö nr E 79/07 2005)
- Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest)
- Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd
- Maantee kaitsevöönd
- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Körvalmaantee
- Tänav
- Muu tee
- Tänav pinnas
- Muu tee pinnas
- Rada

Muinsuskaitse

- Kinnismälestis
- Kinnismälestis
- Kinnismälestise kaitsevöönd

(Ülejäänud, kaardi kaitsevööndita)

Muud leppemärgid

- Tiheasustusalala
- Väikesadam
- Lautrikoht
- Juurdepääs kallasrajale
- Elektrihooviliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
- Elektrihooviliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)
- Elektrihooviliin 35-110kV (Kõrgepingeliin)
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd*
- Ranna või kalda piiranguvöönd
- Maaparandussüsteemi ala
- Kaugküttepiirkond
- Taotletav maardla
- Maardla
- Kaitseala (EELIS, Keskkonnaregister)
- Projekteeritav või muudetav kaitseala
- Katastrirüksuse piir
- Olemasolev parkimisplats
- Kavandatud parkimisplats
- Traditsiooniline väärtuslik maastik
- Väärtuslik maastik
- Miljööväärtuslik hoonestusala
- Valla piir

Harku valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Harku valla üldplaneeringu kohaselt on tiheasustusosalad alad, kus kõrge asustustihedus tingib lahendamist vajavate teemade ning erinevate huvide ja väärtushinnangute rohkuse. Detailplaneeringu kohustus on nendel aladel kõikide arendustegevuste puhul ja katastriüksuse jagamisel ehitusõiguse taotlemise eesmärgil.

Planeeringus peab arvestama elamumaa arendamisel üldplaneeringu seatud tingimusi:

- Kortere lamumaa on korterelamute ehitamiseks kasutatava maa Tabasalu ja Harku alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates asustus-üksustes elamumaa juhtotstarbega aladel;
- Kortere lamu puhul peab olema iga planeeritava korteri kohta minimaalselt 400m² elamukrundi pindala. Kortere lamute kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonetega. Uue kortere lamu planeerimisel tuleb jätta piisav puhverala olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu või muu kahe korteriga väikeelamu vahele, mis tagab üksikelamule, kaksikelamule või muule kahe korteriga elamule vajaliku privaatsuse;
- Kortere lamu planeerimisel ja projekteerimisel tuleb hoone juurde planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgratate ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel;
- Parkimine lahendatakse elamumaal krundisiselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule, millele 3 ja enama korteriga hoone puhul peab lisanduma kõlaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta.

Detailplaneering lahendus on koostatud elamumaa arendamiseks üldplaneeringus ja teemaplaneeringus seatud tingimustel.

Planeeringus kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada Pikk tn 6 kinnistust elamumaa-üldkasutatava – ja transpordimaa krundid. Üldmaa krunt moodustatakse endiseaegse Harku linnuse territooriumile. Krunt on avalikuks kasutamiseks. Moodustatud transpordimaa krunt teenindab elamumaa krunte ja tagab juurdepääsu Pikk tänavale ning loob teede ühendamise võimaluse Metsa teega.

Pikk tn 17 krundile pos nr 9 on kavandatud uus 3- korruseline koolihoone, krundi maakasutuse sihtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneering on aluseks maa munitsipaliseerimise taotluse esitamiseks.

Elamumaa krundid moodustatakse kuue korterelamu ehitamiseks. Kavandatud korterelamumaa krundid lähtuvad üldplaneeringus seatud nõudest, et vähemalt 400m² krundi pinda on vajalik ette näha ühe elamuühiku kohta. Korterelamute korruselisus on 2 korrust.

Korterite teenindamiseks on ette nähtud parkimise kohad, mis on arvestatud normatiiviga 2,4 korteri kohta. Parkimiskohad paiknevad elamumaa krundil. Koolihoone teenindamiseks on kavandatud 18 parkimise kohta, kus parkla paikneb põhjapoolses krundiosas ning mõned kohad peatumiseks paiknevad Aia tänava ääres. Ette on nähtud kergliiklustee kavandamine Aia ja Pikale tänavale ning Aia tänavale ka jalgte. Planeeritud pos nr 7 krundi transpordimaale kavandatakse sõidu- ja kõnnitee.

Planeeritud krundi kasutamise tingimused

pos. nr	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	Põhihoone suurim korruselisus (maapealne/maa-alune)	abihoonete suurim korruselisus (maapealne/maa-alune)	põhihoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	abihoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	maapealne suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa m ²	Korterite arv	Parkimiskohtade arv (normatiivne/plan)
1	3225	650	1/1	2/-1	1/-	10	6	EK 100	E100	E1200	8	20
2	3213	650	1/1	2/-1	1/-	10	6	EK 100	E100	E1200	8	20
3	3370	650	1/1	2/-1	1/-	10	6	EK 100	E100	E1200	8	20
4	3220	650	1/1	2/-1	1/-	10	6	EK 100	E100	E1200	8	20
5	3208	650	1/1	2/-1	1/-	10	6	EK 100	E100	E1200	8	20

6	4800	810	1/1	2/ -1	1/-	10	6	EK 100	E100	E1300	12	29
7	3641	-	-	-	-	-	-	LT 100	L100	-	-	-
8	1107	-	-	-	-	-	-	LT 100	L100	-	-	-
9	12312	6000	2	3	1	15	6	Üh 100	Üh 100	Üh9000	-	18
10	2656	-	-	-	-	-	-	Üm 100	Üm 100	-	-	-

Lubatud on maa-aluse korruse ehitamine samas mahus maapealse ehitusõigusega.

Joonised

Joonis nr 1 Asukohaskeem

Joonis nr 3 Lahenduskeem