

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamise kohta (Harku Valla Teataja, jaanuar 2010)
- 2 Detailplaneeringu kehtestamise otsus (Harku Vallavolikogu otsus nr 116, 17.12.2009)
- 3 Detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping nr 22-13/274
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Harku Valla Teataja, oktoober 2009)
- 5 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 19.02.2009  
5.1 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduse tutvustamise avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 19.02.2009
- 6 Ajalehe väljavõte DP eskiislahenduse tutvustuse kohta (Eesti Päevaleht, 11.02.2009)
- 7 Ajalehe väljavõte DP eskiislahenduse tutvustuse kohta (Harku Valla Teataja, veebruar 2009)
- 8 Ajalehe väljavõte DP algatamise kohta (Eesti Päevaleht, 08.04.2008)
- 9 Ajalehe väljavõte DP algatamise kohta (Harku Valla Teataja, aprill 2008)
- 10 Ajalehe väljavõte LÜ kinnitamise kohta (Harku Valla Teataja, aprill 2008)
- 11 Detailplaneeringu algatamise otsus (Harku Vallavolikogu otsus nr 45, 27.03.2008, LÜ nr 555)
  - 11.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus 22.01.2008
  - 11.2 Lahendusskeem
  - 11.3 Harku valla koostatava üldplaneeringu eskiisi väljavõte
  - 11.4 Väljavõte kehtivast Harku valla üldplaneeringust ja tingmargid skeemile
  - 11.5 Delegeerimise leping 25.07.2007

<b>II</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	1
3.1	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL.....	2
3.2	KEHTIVAD KITSENDUSED .....	2
3.3	HALJASTUS .....	2
3.4	LISAD .....	2
3.4.1	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr .... 6393802 (Järvekalda tee 1).....	3
3.4.2	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr .... 10385402 (Roo 1).....	3
3.4.3	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr .... 10385502 (Roo 3).....	3
3.4.4	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr .... 10385602 (Roo 5).....	3
3.4.5	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr .... 10385702 (Roo 7).....	3
3.4.6	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr .... 10385802 (Roo 9).....	3

3.4.7	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr ..... 3	3
	6393902 (Argo 8) .....	3
4	PLANEERINGUS KAVANDATU .....	4
4.1	LINNARUUM .....	4
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule .....	4
4.1.2	Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine .....	4
4.1.3	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed ja üldised .....	5
	arhitektuurinõuded .....	5
4.1.4	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused .....	5
4.1.5	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks .....	10
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	10
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD .....	11
4.3.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele .....	11
4.3.2	Haljastus ja heakord .....	11
4.3.3	Müra .....	12
4.3.4	Jäätmekäitlus .....	12
4.3.5	Soojavarustuse põhimõtted .....	12
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED .....	12
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	13
5	TEHNOVÕRGUD .....	14
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	14
5.1.1	Üldosa .....	14
5.1.2	Veevarustus .....	14
5.1.3	Reovee kanalisatsioon .....	14
5.1.4	Sajuvee kanalisatsioon .....	14
5.2	ELEKTRIVARUSTUS .....	15
	ELEKTRIKOORMUSTE TABEL .....	15
5.3	SIDEVARUSTUS .....	16
5.4	SOOJAVARUSTUS .....	16
	Gaasivarustus .....	16
5.5	LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED .....	16
5.5.1	AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/0845437-1, 15.09.2008 .....	16
5.5.2	AKTSIASELTS TALLINNA VESI kiri nr 2/0840999-2, 11.09.2008 .....	16
5.5.3	AKTSIASELTS TALLINNA VESI kiri nr 2/0840999-1, 01.09.2008 .....	16
5.5.4	Osühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 145913, 03.06.2008 .....	16
5.5.5	Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 8446676, 02.07.2008 .....	16
5.5.6	Energate OÜ nr T-113, 30.06.2008 .....	16

### III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Tugiplaan	GE-2
3	Põhijoonis	GE-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
5	Liiklusskeem	GE-5
6	Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem	GE-VK

### IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL



## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Harku valla ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Harku Vallavolikogu otsus nr 45, 27.03.2008, LÜ nr 555)
- SRV Harku Maja OÜ (Vello Must`a) taotlus nr 8-1.2/421 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 22.01.2008

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Alale kehtiv detailplaneering
- Harku valla kehtiv üldplaneering
- Harku valla koostatav uus üldplaneering
- Harku valla arengukava ning algatatud ja kehtestatud planeeringud
- Piirkonna kohta koostatud vee- ja kanalisatsiooniskeemid
- Argo 9 MÜ detailplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu 01.09.2005 otsusega nr 8
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja standardid
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, Aktsiaselts Geomark, töö nr 6794, august 2006

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on äri- ja tootmismaa sihtotstarbe muutmine ärimaaks, kinnistute piiride muutmine ning määrata ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ja bensiinijaama ehitamiseks.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Harku vallas Harkujärve külas Tallinna linna piiri vahetus läheduses Järvekalda tee 1, Roo 1, Roo 3, Roo 5, Roo 7 ja Roo 9 kinnistutel, Paldiski maantee põhjapoolsel küljel, Harku järve lõuna kaldal. Planeeritava maa-ala suurus on ca 5,9 ha.

Planeeritaval alal paiknevate kinnistute sihtotstarveteks on: ärimaa ning äri- ja tootmismaa. Ala läbivad kõrgepingeliinid, 110kV ja 110kV pingega, mis on kavas säilitada. Planeeritav ala on hoonestamata. Juurdepääs planeeritavale alale on Järvekalda teelt.

Vaade planeeritavale alale Paldiski maanteelt.

Vaade planeeritavale alale.

Vaade planeeritavale alale.

### 3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Järvekalda tee 1	1576	6393802	19814:001:0404	Ärimaa	SRV Harku Maja OÜ
2	Roo 1	10707	10385402	19814:001:0405	Ärimaa	SRV Harku Maja OÜ
3	Roo 3	7164	10385502	19814:001:0406	Äri- ja tootmismaa	SRV Harku Maja OÜ
4	Roo 5	7353	10385602	19814:001:0407	Äri- ja tootmismaa	SRV Harku Maja OÜ
5	Roo 7	7408	10385702	19814:001:0408	Äri- ja tootmismaa	SRV Harku Maja OÜ
6	Roo 9	9215	10385802	19814:001:0409	Ärimaa	SRV Harku Maja OÜ
7	Argo 8	23177	6393902	19814:001:0369	Maatulundus maa	Eesti Vabariik

### 3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Isiklik kasutusõigus osäühing Jaotusvõrk kasuks (Roo 3). Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.04.2007. a lepingu punktile kolm üks (3.1) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 10386602, 10391802, 10392002, 10392102.

### 3.3 HALJASTUS

Ala Paldiski maantee poolset osa katab põõsastik ja lepavõsa. Väärtuslik kõrghaljastus alal puudub.

### 3.4 LISAD

- 3.4.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 6393802 (Järvekalda tee 1)**
- 3.4.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 10385402 (Roo 1)**
- 3.4.3 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 10385502 (Roo 3)**
- 3.4.4 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 10385602 (Roo 5)**
- 3.4.5 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 10385702 (Roo 7)**
- 3.4.6 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 10385802 (Roo 9)**
- 3.4.7 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 6393902 (Argo 8)**

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kruntide äri- ja tootmismaa sihtotstarbed muudetud ärimaa sihtotstarbeks, kruntide piire on muudetud, lahendatud juurdepääsuteed ning määratud ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ja bensiinjaama ehitamiseks.

Planeeritavat maa-ala on muudetud vastavalt planeerimisseaduse paragrahvis 22<sup>1</sup> määratule algselt 7,3 ha-lt 5,9-le. Argo 8 maaüksuse väljajätmise planeeringualast tingis asjaolu, et läbi Argo 8 maaüksuse algselt kavandatud ühendustee Paldiski maanteele jäi seoses kinnistul oleva kohtuasjaga ära ja kuna alale midagi ei planeeritud, siis jäi Argo 8 maaüksus ka planeeringualast välja.

Detailplaneeringu asendiplaanilise lahenduse ja hoonete võimaliku mahulise eskiisi autoriks on CEJ architects arhitekt Jonni Laitto.

### 4.1 LINNARUUM

#### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala määratud lähipuhkuse maa-alaks ja koostatava üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala äri- ja elamumaa. Kuna alale kehtestatud detailplaneeringu järgi on juba üldplaneeringujärgne maa sihtotstarve muudetud äri- ja tootmismaa, siis käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

#### 4.1.2 Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine

Käesoleva detailplaneeringuga muutub osaliselt kehtetuks Argo 9 detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 01.09.2005 otsusega nr 8). Detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks eelmise planeeringu lahendus Järvekalda tee 1, Roo 1,3,5,7 ja 9 osas.

Kehtiva detailplaneeringuga oli alale planeeritud 4 kolmekorruselist ärihoonet ja bensiinjaam.

#### **Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingisid järgmised asjaolud:**

- Kuna maa-ala paikneb tiheda liiklusega Paldiski maantee ääres on alale mitme ärihoone asemel otstarbekam rajada ühtse hoonealuse pinnaga ärihoone, kuhu oleks võimalik rajada marketi-tüüpi kauplus.
- Kehtiva planeeringu alusel planeeritud hooneid ei ole ehitatud, mistõttu ehitusõiguse realiseerimine seal näidatud hoonestuskavast lähtuvalt ei ole enam optimaalne.

#### **Põhimõtted, mida ei ole võrreldes kehtiva planeeringuga muudetud:**

- Kruntidel on säilitatud ärifunktsioon.
- Bensiinjaama krundile on jäetud sama funktsioon.

### Planeeringulahenduse eelised kehtiva planeeringulahenduse ees:

- Planeeritav uus hoonestus on Paldiski maantee äärsele alale sobilikum, kuna tegu on magistraaltänavaga.
- Kehtiva planeeringuga on määratud ehitusõigus mitme väiksema ärihoone rajamiseks, uue planeeringuga on ette nähtud võimalus ühtsena mõjuva kaubanduskeskuse rajamine ning sellega väheneb ka hoonete ja kruntide arv.

#### 4.1.3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed ja üldised arhitektuurinõuded

Käesolev planeeringuala paikneb Paldiski maantee ja Järvekalda tee vahelisel alal. Planeeritavast alast kirdesse jääb Harku järv, läänes asub planeeringuala läheduses karjäär ja loode suunda on kavandatud elamurajoon. Käsitleva planeeringualaga on tegemist piirkonnaga, mis asub tiheda liiklusega Paldiski maantee ja Järvekalda tee vahelisel alal, olles väga sobilik äripindadeks.

Katusekalle: 0... 30°

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 12 m – hoonete kõrgus 12 m on võetud aluseks alale kehtivast detailplaneeringust, milles oli hoonete kõrguseks ette nähtud 11 m ja sellele on lisatud 1 m katusel paiknevate seadmete tarvis

Katusematerjal: rullmaterjal või profiilplekk (lubatud ei ole kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki

Välisviimistlus: kavandada kombineerituna erinevatest materjalidest, keelatud on ühetaoline „plekk-kast“, välisviimistlusmaterjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga.

Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid: peamiselt klaas, puit, kivi, krohv, betoon, vähemal määral plekk

Piirded: puuduvad

#### 4.1.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringus on ette nähtud moodustada 4 ärimaa sihtotstarbega krunti ja määrata tekkivatele kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ehitamiseks.

Pos 1	Järvekalda tee 1
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoone suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	600 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus:	6 m
Juurdepääs krundile on Järvekalda teelt	
Parkimine on lahendatud oma krundil	
Pos 2	Roo 1 ja Roo 3
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoone suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	4160 m <sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m  
 Juurdepääs krundile on Roo tänavalt  
 Parkimine on lahendatud oma krundil

Pos 3 Roo 3 ja Roo 5  
 Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
 Hoone suurim lubatud arv krundil: 1  
 Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 2780 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m  
 Juurdepääs krundile on Roo tänavalt  
 Parkimine on lahendatud oma krundil

Pos 4 Roo 5, Roo 7 ja Roo 9  
 Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
 Hoone suurim lubatud arv krundil: 1  
 Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 2250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m  
 Juurdepääs krundile on Roo tänavalt  
 Parkimine on lahendatud oma krundil

## PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

1. PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS			
vastavalt algamise korraldusele		7,3	HA
vastavalt planeerimisseaduse § 22 <sup>1</sup>		5,9	HA
lg 2-le			
s.h. KRUNDITUD ALA		43 424	m <sup>2</sup>
2. KAVANDATUD KRUNTIDE ARV			
		4	
3. KRUNDITUD MAA BILANSS (KATASTRILISE LIIKIDE ALUSEL)			
Ä - ärimaa		43424	m <sup>2</sup> 100,0%
4. KAVANDATUD HOONESTUSTIHEDUS			
		0,43	
5. PARKIMISKOHTADE ARV	NORMATIIVNE	PLANEERITUD	
	247	288	

## ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest (nr.), k.a. riigi/linna maa	Liidetavate-lahutatavate osade suurus m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1		Ä 100	3 012	19814:001:0404	-1 346	Ä
				19814:001:0405	-78	Ä
2		Ä 100	13 811	19814:001:0404	-230	Ä
				19814:001:0405	-10 629	Ä
				19814:001:0406	-4 540	Ä ja T
3		Ä 100	8 361	19814:001:0406	-2 625	Ä ja T
				19814:001:0407	-5 736	Ä ja T
4		Ä 100	18 240	19814:001:0407	-1 617	Ä ja T
				19814:001:0408	-7 408	Ä ja T
				19814:001:0409	-9 215	Ä

## KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Hoonete alune pind m <sup>2</sup>	Max. korruselisus (vajadusel min.) kõrgus (m)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud bruto-pind m <sup>2</sup>	Tulepüsivus	Parkimiskohtade arv (normatiivne ja kavandatud)	Piirangud	
1		3 012	600	1   6 m	1	Äbj 100	Ä 100	325	TP1	16	16	Tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.
												Tee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast.
												Elektriõhuliini kaitsevöönd 25 m liini teljest.
												Alajaama kaitsevöönd 2 m rajatise servast.

													SV: Planeeritavale mp ja kp kaablikoridorile 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
													SV: Juurdepääsuservituudi vajadusega ala alajaama teenindamiseks, laiusega 4 m.
2		13 811	4 160	2	12 m	1	Ä 100	Ä 100	8 320	TP1	104	112	Tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest. Tee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast. Harku järve kalda piiranguvöönd 100 m veekogu äärest. Elektriõhuliini kaitsevöönd 25 m liini teljest. Kanalisatsioonipumpla sanitaarkaitsevöönd 20 m. SV: Planeeritavale mp kaablikoridorile 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks. SV: Juurdepääsuservituudi vajadusega ala, laiusega 6...8 m, kruntide pos 1, 3 ja 4 kasuks.
3		8 361	2 780	2	12 m	1	Ä 100	Ä 100	5 560	TP1	70	80	Elektriõhuliini kaitsevöönd 25 m liini teljest. SV: Planeeritavale mp kaablikoridorile 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks. SV: Juurdepääsuservituudi vajadusega ala, laiusega 6 m, kruntide pos 1, 2 ja 4 kasuks.
4		18 240	2 250	2	12 m	1	Ä 100	Ä 100	4 500	TP1	57	80	Elektriõhuliini kaitsevöönd 25 m liini teljest. SV: Planeeritavale mp kaablikoridorile 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks. SV: Juurdepääsuservituudi vajadusega ala, laiusega 6 m, kruntide pos 1, 2 ja 3 kasuks.
<b>Kokku</b>		<b>43 424</b>	<b>9 790</b>						<b>18 705</b>	<b>247</b>	<b>288</b>		SV: servituudi vajadus

#### 4.1.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt Osaihing Põhivõrguga.
- Tööprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused ja tööprojekt kooskõlastada täiendavalt OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektoriga.
- Tööprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenusega.
- Planeeritava ala liig-ja sademetevee ärajuhtimissüsteemi projekteerimisel arvestada projekteerimisbüroos Maa ja Vesi AS koostatud Harkukalda planeeringuala valgala kuivendus- ja sademetevee ärajuhtimise skeemi (Tallinn 2009) ettepanekutega.
- Heitvee juhtimiseks Harku järve taotleda uutele väljalaskudele Keskkonnametiga Harju-Järva-Rapla regionist (Tallinn, Viljandi mnt 16) ühine vee erikasutusluba.
- Tehnovõrkude ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnametiga, projektile lisada vee erikasutusloa materjalid.

#### 4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud liiklusruumi aluseks on Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.

Planeeringuala paikneb Paldiski maantee ja Järvekalda tee vahelisel alal.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub Järvekalda teelt ja Roo tänavalt. Täiendav sissesõit Pos 1 planeeritavale bensiinijaama krundile on ette nähtud ka Paldiski maanteelt.

Parkimine on lahendatud planeeringualal.

##### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritav bensiinijaam	325/20	16	16
2	Planeeritav ärihoone	8320/80	104	112
3	Planeeritav ärihoone	5560/80	70	80
4	Planeeritav ärihoone	4500/80	57	80
Planeeritaval maa-alal kokku:			247	288

Planeeringu parkimiskohtade arv vastab Eesti Standard EVS 843:2003 normidele.

### 4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

#### 4.3.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Piirkond paikneb logistiliselt heas kohas ning selle tõttu intensiivse kasutusega ja kiiresti arenev äritsoon. Planeeringuala on tasase reljeefiga. Eeldatavalt puuduvad alal piirangud ehitustegevusele. Käesolevaks ajaks on maa-ala kasutamata ja võsastunud, seega on sellele kohale uute kaasaegsete ärihoonete rajamine õigustatud. Ala haljastus koosneb valdavalt lepavõsast.

Võrreldes praeguse seisuga muutub detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala maakasutus efektiivsemaks, kuna arenevas Paldiski maantee äärses linnaruumis kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt. Paraneb ala arhitektuurne ilme. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi töökohti.

Uute hoonete rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste piirkonnas eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitseõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitseõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, antud detailplaneeringu realiseerimisel ei halvene ümbruskonna keskkonnaseisund.

#### 4.3.2 Haljastus ja heakord

Piirkonna haljastus paikneb Paldiski maantee ja käesoleva planeeringu vahelisel maa-alal. Täiendav haljastus on ette nähtud rajada Roo tänava äärde, Järvekalda tee äärde, parkimisplatside vahelisele alale ning planeeringuala edelaserva.

Järgnevalt soovitud täiendavaks haljastuseks:

- Kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud, nagu näiteks põõsastest: harilik ebajasmiiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba* `Sibirica`) või okaspuudest mägimändi (*Pinus mugo*);
- Haljastus lahendada hoone ehitusprojekti mahus.

### 4.3.3 Müra

Peamiseks müra allikaks planeeringuga käsitletaval alal on Paldiski maantee liiklusrüü.

Müra taset reguleerib Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. (SOM, RTL, 14.03.2002, 38, 511).

Käesoleva detailplaneeringu alale ehitatavad ärihooned asetsevad Paldiski maanteest minimaalselt 50 m kaugusel, erandiks on planeeritav bensiinijaam, mis asub otstarbekuse seisukohalt ja bensiinijaamadele omaselt võimalikult maantee ääres, et oleks võimalik tagada sujuv bensiinijaama külastatavus.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ärihoonete projekteerimisel arvestada EVS-ga 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

### 4.3.4 Jäätmekäitlus

Harku valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Harku valla jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmeid on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Olmejäätmete kogumise konteinerid on kavandatud hoone mahtu või selleks ette nähtud kohta oma krundil.

### 4.3.5 Soojavarustuse põhimõtted

Kuna planeeringuala läheduses kaugküttevõrk puudub, siis lahendatakse soojavarustus Järvekalda tee poolisel küljel paikneva AS Eesti Gaasile kuuluva B kategooria Ø530 gaasitorustiku baasil.

## 4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel.

Planeeritud hoone ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoone projekteerida TP-1 tuleohutusklassile vastavana;
- Kruntide pos 2, pos 3 ja pos 4 planeeritavate plokeeritud hoonete vahele ette näha tulemüür;
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

- EVS 812 osa 6, 2005. a.
- EVS 812 osa 5, 2005. a.

#### **4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Kuritegevuse ennetamine on reguleeritud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

##### **Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:**

- Planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused loovad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Ehitusprojektiga tuleb kavandada krundisisene valgustus, mis tagab krundi turvalise keskkonna.

## 5 TEHNOVÕRGUD

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 5.1.1 Üldosa

Planeeritava ala kruntide veevarustus ja kanalisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr PR/0845437-1, 15.09.2008.a.

#### 5.1.2 Veevarustus

Planeeritava ala ööpäevane veekogus moodustatavate kinnistute veega varustamiseks on  $Q=30\text{m}^3/\text{d}$ .

Veevarustus lahendatakse olemasoleva Järvekalda tee veetorustiku baasil. Planeeritava ala kruntidele on ette nähtud uued veeühendused ja liitumispunktid krundi piirist väljaspool.

Planeeringualale on ette nähtud 3 tulekustutusvee mahutit. Vajalik välistuletõrjevesi vajadus on 20 l/sek kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest tuletõrjevee mahutitest. Planeeritavate hoonete sisetulekustutusvesi täpsustatakse tööprojektiga.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Vee hulk ning võimaliku veemahuti asukoht ja vajadus täpsustatakse tööprojektide mahus ning rajatakse vastavalt võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### 5.1.3 Reovee kanalisatsioon

Planeeritava ala reovee eelvooluks on Paldiski maantee olemasolev Ø500mm reovee kanalisatsiooni torustik. Reovee kanaliseerimiseks on vajalik välja ehitada lõik varem projekteeritud (Enno Projekt OÜ töö nr E-06-213) reoveetorustikku ja planeeritav reovee pumpla koos survetorustikuga. Kuni naaberkvartali väljaehitamiseni on võimalik planeeritav survetoru ühendada Järvekalda teel olemasolevate survetorudega. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud reoveeühendused ja liitumispunktid krundi piirist väljaspool. Planeeritavatest hoonetest liitumispunktideni kanaliseeritakse reovesi isevoolselt. Reovee ühenduste läbimõõdud täpsustatakse tööprojektiga. Planeeritava krundi reovee vooluhulk on  $30\text{m}^3/\text{d}$ . Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse plast SN8 kanalisatsioonitorudest.

#### 5.1.4 Sajuvee kanalisatsioon

Sajuvee lahenduse aluseks on Maa ja Vesi AS-i poolt 2009 aastal koostatud töö nr 09767, Harkukalda planeeringuala valgala kuivendus- ja sademetevee ärajuhtimise skeem.

Planeeritava ala sajuvee eelvooluks on olemasolev kraav Järvekalda tee ääres.

Igale planeeritavale krundile rajatakse maksimaalse vooluhulga vähendamiseks ja sajuvee selitamiseks sajuvee tiik.

Parklate reostunud sajuvesi puhastatakse enne tiiki juhtimist õlipüüdjas.

Planeeritava ala sajuvee vooluhulk on max 190l/s. Sajuvee vooluhulk peale tiikide läbimist eelvoolu 75l/s.

## 5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Eesti Energia osaihingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr.145913, 03.06.2008.a.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine Eesti Energia AS võrguga
1	2	3	
1	Bensiinjaam	20/30	liitumiskilp krundi piiril
2	Ärihoone	250/400	liitumiskilp hoone välisseinal
3	Ärihoone	180/300	liitumiskilp hoone välisseinal
4	Ärihoone	170/290	liitumiskilp hoone välisseinal
	KOKKU	620/1020	
	PLANEERITAVA ALA TARBIJAD KOKKU (KOOS ERIAEGSUSEGA)	590/970	

Objektide 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritava alajaama baasil toitega sisselõigena varem projekteeritud 10 kV kaabelliini nr 21807 (AS Elpec töö L61353).

Seoses uue detailplaneeringuga tuleb ümber projekteerida AS Epleci töö nr L61353 tellija kulul selleks eelnevalt sõlmitud lepingu alusel.

Planeeritavate hoonete alla jäävad keskpinge kaablid likvideeritakse ja asendatakse uute kaablilõikudega.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Tarbijate ühendamiseks Eesti Energia AS võrku paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide

elektrivarustus (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### **5.3 SIDEVARUSTUS**

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8446676.

Detailplaneeringuga on planeeritud sidekanalisatsioonisisestus igale planeeritud kinnistule kas EA Reng AS-i tööga nr 350-033 planeeritud või krundi ees kulgevast sidekanalisatsioonist. Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

### **5.4 SOOJAVARUSTUS**

Kruntide soojavarustuse lahenduse aluseks on Energate OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr T-113, 30.06.2008. a.

#### **Gaasivarustus**

Planeeritavatele kinnistutele on ette nähtud gaasiküttega sooja- ja soojaveevarustus. Maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud Järvekalda tee ääres paiknevalt varem projekteeritud kesksurve gaasitorult Ø160X14,6 MM (OÜ Energate). Liitumispunktideks on ette nähtud maakraan, mis on ette nähtud paigaldada krundipiiri lähedale.

Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

### **5.5 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED**

**5.5.1 AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/0845437-1, 15.09.2008**

**5.5.2 AKTSIASELTS TALLINNA VESI kiri nr 2/0840999-2, 11.09.2008**

**5.5.3 AKTSIASELTS TALLINNA VESI kiri nr 2/0840999-1, 01.09.2008**

**5.5.4 Osäühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 145913, 03.06.2008**

**5.5.5 Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 8446676, 02.07.2008**

**5.5.6 Energate OÜ nr T-113, 30.06.2008**

**IV JÄRVEKALDA TEE 1, ROO 1, ROO 3, ROO 5, ROO 7, ROO 9 JA ARGO 8 MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA  
DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav organisatsioon</b>	<b>Kooskõlastuse nr ja kuupäev</b>	<b>Kooskõlastuse täielik ära kiri</b>	<b>Kooskõlastuse originaali asukoht</b>	<b>Märkus</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Tallinna Tervisekaitsetalitus Tervisekaitseinspektsioon	19.09.2008 Otsus 3-1/493	Järvekalda tee 1, Roo 1, Roo 3, Roo 5, Roo 7, Roo 9 ja Argo 8 maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele juhul, kui rakendatakse EVS 842:2003, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagatakse ärihoone siseruumides normeeritud müratasemed. Üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule määrab Planeerimisseaduse §17 lg 3 p2 alusel riigiasutusega kooskõlastamise vajaduse maavanem.	Kiri Harku Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 4.1.5.
2	OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor	02.10.2008 Nr 8477	Harku vald, Harkujärve küla, Järvekalda tee 1, Roo 1, Roo 3, Roo 7, Roo 9, Argo 8 MÜ detailplaneering: tehnovõrkude koondplaan kooskõlastatud. Tingimustel: Seoses uue detailplaneeringuga tuleb ümber projekteerida AS Elpeci töö nr L61353 tellija kulul. Tellijal sõlmida OÜ Jaotusvõrguga lisa teenuseleping. Tööprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused ja tööprojekt kooskõlastada täiendavalt. Täiendavalt kooskõlastada OÜ Põhivõrguga.	Joonis GE-4 Harku Vallavalitsuse arhiiv	

			Allkiri /Jelena Maljugina/ tehnoõrkude juhtivspetsialist		
3	Põhja Regionaalne Maanteeamet	06.10.2008 Nr 80839	Põhja Regionaalne Maanteeamet kooskõlastab Järvekalda tee 1, Roo1, Roo 3, Roo 5, Roo 7, Roo 9 ja Argo 8 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu (Töö nr 08054) järgmistel tingimuste: vt kiri Allkiri /Peeter Paju/ direktori asetäitja	Kiri + Joonis GE-4 Harku Vallavalitsuse arhiiv	
4	Põhja-Eesti Päästkeskus	15.10.2008 Nr 1236	Põhja-Eesti Päästkeskus kooskõlastatud. Allkiri /Ivo Mikker/ insenertehnilise büroo juhtivinspektor	Seletuskiri lk 9 + Joonis GE-4 Harku Vallavalitsuse arhiiv	
5	Osäühing Põhivõrk Põhja käidu sektor	17.10.2008	Kooskõlastatud järgmistel tingimustel: L001/L002; L011/004 ja L012/L004 kaitsevööndid: 110kV õhuliinide kaitsevööndisse ei tohi istutada puid mille maksimaalne kasvukõrgus ületab 4m. Tagada liinide L011/004 kaitsevööndisse rajatava reoveepumpla ja õhuliini äärmise juhtme puhasvahe 4m. Ei soovita rajada parkimiskohti vahetult 110 kV õhuliinide juhtmete alla kuna on õhuliini juhtmetel ja mastielementidele jäite tekkimise oht. Teede ja parkla rajamisel 110kV õhuliinide kaitsevööndisse tagada tee (parkla) 0-tasapinna ja 110kV õhuliini alumise juhtme vaheline gabariit vähemalt 7m (arvestades juhtme temp. +60°C). Välimüügiplatsi L004/012 kaitsetsooni on võimalik rajada alles siis kui liinid L004/012 on antud lõigul demonteeritud.	Joonis GE-4 Harku Vallavalitsuse arhiiv	

			Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Andrus Veeleid/		
6	Elion Ettevõtted Aktiaselts	23.10.2008 Nr 8891039	Kooskõlastus, terviktekst vt kiri Kooskõlastuse andis Ülar Praakel, osakonna juhataja esindab volituse alusel	Kiri (saadud digitaalselt) Harku Vallavalitsuse arhiiv	
7	T-Telefon OÜ	31.10.2008	Kooskõlastatud. Paldiski ja Järvekaldal ristmikul sidekaevust S-9 ümber tõsta sidekanalisatsioon ca 30 m. Ehitada uus sidekanalisatsioon plastmass toru Ø 100 mm TEL-B tüüpi ja siis ümber tõsta olemasolev sidekaabel VMOHBU-30x2x0,5 , peale mille vana sidekanalisatsioon ca 30 m ulatuses kuulub likvideerimisele. Kinnistu 1 ette näha olemas olevast kaevust S-9 sidetoru TEL-tüüpi läbimõõduga 50 Ø. Kinnistutele 2, 3, 4 ette näha uus sidekanalisatsioon projekteeritavast sidekanalisatsioonist ja paigaldada kinnistutele 2, 3, 4 side toru. TEL-B 100 Ø. Kinnistute kohtadel ette näha sidekaevud KKS-2 tüüpi. Projekt kooskõlastada meiega. Allkiri /Tõnu Rist/ juhataja	Joonis GE-4 Harku Vallavalitsuse arhiiv	

8	AKTSIASELTS TALLINNA VESI	03.12.2008 PR/0856517-1	Kooskõlastatud detailplaneeringu tingimustel: 1. Varem kooskõlastatud Argo 9 MÜ tööprojektile (OÜ Torudisain töö nr 2300) koostada projektimuudatus. 2. Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Allkiri /Kertu Lipp/ insener	Joonis GE-4 + Kiri Harku Vallavalitsuse arhiiv	
9	Energate OÜ	20.01.2009	Kooskõlastatud. Allkiri /Enn Valma/	Joonis GE-4 Harku Vallavalitsuse arhiiv	
10	Eesti Gaas	22.01.2009 Nr 778	Kooskõlastatud. Tööprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenus. Allkiri /Ahti Suimets/	Joonis GE-4 Harku Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkt 4.1.5.
11	Keskkonnaamet	04.03.2009 nr HJR 6-5/662	Kooskõlastame Teie poolt 04.02.2009 esitatud Harku vallas, Harkujärve külas asuva Järvekalda tee 1, Roo 1, Roo 3, Roo 5, Roo 7, Roo 9 ja Argo 8 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr. 08054, 30.01.2009) märkusega lahendada käesoleva planeeringu lahendus koostöös Harku valla üldplaneeringu (strateegilise planeerimisdokumendi) koostajatega. Allkiri /Allan Piik/ Harju-Järva-Rapla regioon	Kiri Harku Vallavalitsuse arhiiv	

			juhataja kt		
12	Tallinna Keskkonnaamet	20.03.2009 nr 6.1- 4./783	Kooskõlastus, terviktekst vt kiri Allkiri /Madis Kõrvits/ juhataja asetäitja	Kiri + Joonis GE-4 Harku Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkt 4.1.5.
13	SRV Harku Maja OÜ	25.03.2009	Kooskõlastatud. Allkiri /Ülar Hallikivi/	Joonis GE-3 Harku Vallavalitsuse arhiiv	
14	Tallinna Linnavalitsus	21.05.2009 nr LV-1/6605	Tallinna Linnavalitsus kooskõlastab Harku valla Harkujärve küla Järvekalda tee 1, Roo 1,3,5,7,9 ja Argo 8 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu. Projekteerimisel palume arvestada Tallinna Keskkonnaameti kirjas 20.03.2009 nr 6.1-4.2/873 toodud tingimusi. Allkiri /Taavi Aas/ abilinnapea	Kiri Harku Vallavalitsuse arhiiv	Tallinna Keskkonnaameti tingimused on lisatud seletuskirja punkt 4.1.5.
15	Osäühing Reaalprojekt	25.05.2009	Kokku viidud OÜ Reaalprojekt töö nr T18-08-Mnt nr 11182 Järvekalda tee remondi projektiga. Allkiri /Guido Laagus/	Joonis GE-3 Harku Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Jüri Mirme