

KÖITE SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1 <i>Detailplaneeringu koostamise alused:</i>	3
2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
2.1 <i>Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus</i>	4
2.2 <i>Olemasolev hoonestus</i>	6
2.3 <i>Olemasolevad kitsendused</i>	6
2.4 <i>Vastavus planeerimisdokumentidele</i>	8
2.4.1 <i>Vastavus valla üld- ja teemaplaneeringule.....</i>	8
2.4.2 <i>Vastavus Harju maakonnaplaneeringule.....</i>	10
3 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK.....	10
3.1 <i>Detailplaneeringu eesmärk</i>	10
3.2 <i>Kruntide moodustamine</i>	11
3.3 <i>Kruntide ehitusõigus</i>	12
3.4 <i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus</i>	13
3.5 <i>Tehnovõrgud.....</i>	14
3.5.1 <i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	14
3.5.2 <i>Elektrivarustus.....</i>	17
3.5.3 <i>Sidevarustus</i>	18
3.5.4 <i>Soojusvarustus.....</i>	18
3.6 <i>Kraavide ja sademevee lahendus</i>	19
3.6.1 <i>Lähteandmed</i>	19
3.6.2 <i>Olemasolev olukord.....</i>	19
3.6.3 <i>Sademevee arvutuslik vooluhulk</i>	19
3.6.4 <i>Kraavide lahendus.....</i>	20
3.6.5 <i>Olemasolevate kraavide sademevee bilanss</i>	21
3.7 <i>Planeeritud kitsendused ja servituudivajadused.....</i>	21
3.8 <i>Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....</i>	28
3.9 <i>Haljastus ja heakord</i>	30
3.9.1 <i>Haljastus</i>	30
3.9.2 <i>Jäätmekäitlus ja heakord</i>	31
3.10 <i>Kuritegevuse riske vähendavad tingimused</i>	32
3.11 <i>Radoonirisk ja vähendavad tingimused</i>	32
4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	34
4.1 <i>Arhitektuurinõuded.....</i>	34
4.1.1 <i>Arhitektuurinõuded elamutele</i>	34
4.1.2 <i>Arhitektuurinõuded abi- ja kõrvalhoonetele</i>	35
4.2 <i>Muud tingimused.....</i>	36
4.2.1 <i>Haljastus.....</i>	36
4.2.2 <i>Parkimine</i>	36

4.2.3	<i>Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded</i>	36
4.3	<i>Tuleohutusnõuded</i>	37
4.4	<i>Võrguvaldajate tingimused tehnovõrkude projektide koostamiseks</i>	38
5	PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED	39
5.1	<i>Võimalikud majanduslikud mõjud</i>	39
5.2	<i>Võimalikud kultuurilised mõjud</i>	39
5.3	<i>Võimalikud sotsiaalsed mõjud</i>	40
5.4	<i>Võimalikud mõjud keskkonnale</i>	40
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	42
LISAD		44
JOONISED		45
MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU		46

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Harku Vallavolikogu 02.05.2024 otsus nr 26 „Tiskre külas Apametsa IX kvartali osalise (Nõmme tee 41a, Nõmme tee 43 ja Nõmme tee 56) detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering;
- Nõmme tee 41a topo-geodeetiline alusplaan. Koostatud Geodeesia Partner OÜ poolt, töö nr 1063-22, 2022;
- Graumani maa-ala plaan tehnovõrkudega. Hades Geodeesia OÜ, töö nr 3300, 2020;
- Nõmme tee 42 ja 58a maa-ala plaan tehnovõrkudega. Hades Geodeesia OÜ, töö nr HG-4400, 2025;
- Tiskre küla Nõmme tee 41a kinnistu loodeosa haljastuse inventuuriaruanne. Dendroloog Olev Abner, 02.06.2025;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+ A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 „Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad;

- Harku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Ja teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 15,8 ha. Planeeringuala hõlmab kolme maaüksust:

Aadress: Harju maakond, Harku vald, Tiskre küla, Nõmme tee 41a
Katastritunnus: 19801:001:4379
Katastriüksuse suurus: 140 300 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Aadress: Harju maakond, Harku vald, Tiskre küla, Nõmme tee 43
Katastritunnus: 19801:002:2140
Katastriüksuse suurus: 8 447 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Aadress: Harju maakond, Harku vald, Tiskre küla, Nõmme tee 56
Katastritunnus: 19801:002:6280
Katastriüksuse suurus: 9 675 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Planeeringuala asub Rannamõisa teest ca 570 m kaugusel kagusuunas, Liiva teest ca 340 m kaugusel edelas ning Kalda teest ca 140 m kaugusel kirdes. Planeeringuala läbib Nõmme tee, mis planeeringuala kagupiiril läheb üle Nõmme tee põiguks. Planeeringuala lõunanurk piirneb Kesalille tänava lõiguga. Juurdepääs planeeringualale toimub Nõmme tee, Liiva tee ning Kesalille ja Nurmika tänavate kaudu.

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega, ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Rannamõisa tee ja Liiva tee ristmikul (linnulennult ca 620 m kaugusel planeeringualast loodes) asuvad kaubanduskeskus, bensiinijaam ja restoran. Tabasalu aleviku keskus koos vajalike teenindusasutustega asub planeeringualast linnulennult ca 1,2 km kaugusel läänesuunas. Planeeringuala lähiala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr DP-02 Kontaktvööndi plaan.

Planeeringu ala maaüksus piirneb järgmiste katastriüksustega (andmed saadud seisuga detsember 2024, Maa-amet):

<i>tunnus</i>	<i>aadress</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>pindala</i>	<i>omvorm</i>
19801:002:0499	Nõmme tee 66	Maatulundusmaa 100%	773.0 m ²	Eraomand
19801:001:4378	Nõmme tee 41	Maatulundusmaa 100%	7441.0 m ²	Eraomand

19801:002:0191	Nõmme tee 64	Elamumaa 100%	2591.0 m ²	Eraomand
19801:002:0034	Nõmme tee 45	Elamumaa 100%	5988.0 m ²	Eraomand
19801:002:0497	Nõmme tee 64a	Maatulundusmaa 100%	1019.0 m ²	Eraomand
19801:002:0189	Nõmme tee 58	Elamumaa 100%	9509.0 m ²	Eraomand
19801:002:0502	Nõmme tee 58a	Maatulundusmaa 100%	2399.0 m ²	Eraomand
19801:002:1909	Nõmme põik 5	Elamumaa 100%	2060.0 m ²	Eraomand
19801:002:1042	Nõmme tee 33	Elamumaa 100%	3057.0 m ²	Eraomand
19801:002:6290	Nõmme tee 39	Elamumaa 100%	6890.0 m ²	Eraomand
19801:001:4871	Põlluveere tee 19	Elamumaa 100%	2473.0 m ²	Eraomand
19801:002:1908	Nõmme põik 3	Elamumaa 100%	1985.0 m ²	Eraomand
19801:001:4935	Põlluveere tee 13	Elamumaa 100%	2509.0 m ²	Eraomand
19801:002:1021	Nõmme tee L9	Transpordimaa 100%	31366.0 m ²	Munitsipaalomand
19801:002:0498	Nõmme tee 62	Elamumaa 100%	3525.0 m ²	Eraomand
19801:001:4908	Nõmme põik 4	Elamumaa 100%	2399.0 m ²	Eraomand
19801:002:1495	Kesalille tänav L1	Transpordimaa 100%	2209.0 m ²	Munitsipaalomand
19801:001:4873	Põlluveere tee 15	Elamumaa 100%	2469.0 m ²	Eraomand
19801:001:4907	Põlluveere tee 7	Elamumaa 100%	2012.0 m ²	Eraomand
19801:002:5050	Nõmme tee 35	Elamumaa 100%	3793.0 m ²	Eraomand
19801:002:0501	Nõmme tee L8	Transpordimaa 100%	617.0 m ²	Eraomand
19801:002:3820	Liiva tee 51	Maatulundusmaa 100%	91226.0 m ²	Eraomand
19801:001:4906	Põlluveere tee 9	Elamumaa 100%	2221.0 m ²	Eraomand
19801:001:4872	Põlluveere tee 17	Elamumaa 100%	2473.0 m ²	Eraomand
19801:001:4881	Liiva tee L14	Transpordimaa 100%	5590.0 m ²	Munitsipaalomand
19801:002:0190	Nõmme tee 60	Elamumaa 100%	2587.0 m ²	Eraomand
19801:001:4874	Põlluveere tee L1	Transpordimaa 100%	2454.0 m ²	Munitsipaalomand
19801:002:1043	Nõmme tee L6	Transpordimaa 100%	2167.0 m ²	Munitsipaalomand
19801:002:2210	Graumani	Maatulundusmaa 100%	67432.0 m ²	Eraomand
19801:001:4904	Põlluveere tee 11	Elamumaa 100%	7805.0 m ²	Eraomand
19801:001:4936	Jalaka tee L2	Transpordimaa 100%	4033.0 m ²	Munitsipaalomand
19801:002:0848	Sireli	Maatulundusmaa 100%	44812.0 m ²	Eraomand
19801:002:1028	Kesalille tänav L2	Transpordimaa 100%	2062.0 m ²	Munitsipaalomand

2.2 Olemasolev hoonestus

Nõmme tee 41a maaüksus on hoonestamata.

Nõmme tee 43 kinnistul asuvad Ehitisregistri andmetel järgmised hooned ja rajatised:

Hooned:

1. elamu (reg kood 116002067)
2. saun (reg kood 116002068)
3. garaaž (reg kood 116002069) – tegelikkuses puudub.
4. kuur (reg kood 116002070)
5. kõrvalhoone (reg kood 116002071)
6. kuur (reg kood 116002073)

Rajatis:

1. kasvuhoone (reg nr 220419881)

Nõmme tee 43 kinnistul on tegelikkuses 5 hoonet: 1 elamu ja 4 abihoonet, millest üks on kahe korruseline ja 7,3 meetrit kõrge (kõrgus vastavalt ehitisregistri andmetele, mai 2025).

Ehitisregistri andmetel Nõmme tee 56 kinnistul asub 1 elamu:

1. elamu (reg kood 116068276)

Tegelikkuses Nõmme tee 56 kinnistul on 1 elamu ja 1 garaaži hoone. Ehitisregistri andmetel on maaüksusel kaks ehitisluba, väljastatud 1991 ja 1999 aastal. Arhiivi andmetel on õige ehitisluba ehitisregistrikoodiga 116068276. Ehitisluba on antud ainult elamule, kuigi selle aluseks olev projekt sisaldab ka kõrvalhoonet. 2025. aasta juuni seisuga tegeleb kohaliku omavalitsuse pädev ametnik kõrvalhoone seadustamisega.

2.3 Olemasolevad kitsendused

Nõmme tee 41a katastriüksuse osas on kinnistusraamatusse kantud kehtivad kitsendused (kuni 22.11.2022):

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 10.10.2005.a. sõlmitud lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Sisse kantud 20.10.2005. 24.05.2016 äriregistri andmete alusel muudetud 24.05.2016.
- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 20.06.2012.a. sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 20.06.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 5.07.2012.
- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 16.09.2022 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4, 5 ning lepingu lisaks nr 2 olevatele plaanidele. 16.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2022.

- Reaalservituut kinnistute nr 13255902, 13256002, 13256102, 13256302, 13256402, 13256502, 13256602, 13256702, 13256802, 13256902 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu teeservituut vastavalt 19.05.2016 sõlmitud lepingu punktile kaks (2.) ja lepingu Lisaks nr 1 olevale plaanile. 19.05.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 24.05.2016.
- Isiklik kasutusõigus Harku vald kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal tehnoajalise kaitsevööndi ulatuses tehnoajalise talumiseks vastavalt 17.04.2016 lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 17.04.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.05.2019.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Osaühing Strantum (registrikood 10731164) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustike ja veevarustuse torustiku ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 08.08.2019 lepingu punktile 3 ning 08.08.2019.a lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 8.08.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.08.2019.
- Isiklik kasutusõigus Osaühing Strantum (registrikood 10731164) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 04.07.2022 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 4.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.07.2022.

Nõmme tee 43 katastriüksuse osas on kinnistusraamatusse kantud kehtivad kitsendused (kuni 27.10.2023):

- Isiklik Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158 ülamärkega 1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 19.07.2012 sõlmitud lepingu punktidele 4 ja 5 ning 19.07.2012 lepingu lisaks olevale plaanile. 19.07.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 3.08.2012.

Nõmme tee 56 katastriüksuse osas puuduvad kinnistusraamatusse kantud kitsendused.

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrkude ja -seadmete kaitsevööndid:

- veetoru kaitsevöönd
- survekanalisatsiooni toru kaitsevöönd
- kanalisatsioonitoru kaitsevöönd
- drenaažitorustiku kaitsevöönd
- puurkaevu (väline ID PRK0000786, nähtuse ID 3717) sanitaarkaitseala (R = 10 m)
- keskpinge kaabli kaitsevöönd
- madalpinge kaabli kaitsevöönd
- madalpinge õhuliini kaitsevöönd

- sidekaabli kaitsevöönd
- gaasitorustiku kaitsevöönd

Planeeringualale ulatub ohtliku käitise ohuala ($R=1400\text{m}$) mis tuleneb Maag Eesti AS Tabasalu tehasest, mis asub Tabasalu alevikus, Sütetähe tee 56 aadressil. Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr DP-03- Tugiplaan.

2.4 Vastavus planeerimisdokumentidele

2.4.1 Vastavus valla üld- ja teemaplaneeringule.

Alal kehtib Harku valla üldplaneering (kehtestatud 17.10.2013 Harku Vallavolikogu otsusega nr 138) ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51).

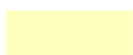
Üldplaneeringu (edaspidi ÜP) järgi on planeeringualale valdavalt ette nähtud elamumaa maakasutuse juhtotstarve ning osaliselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa maakasutus. Üldplaneeringut täpsustab teemaplaneering (edaspidi TP), mille kohaselt paikneb planeeritav maa-ala osaliselt elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalal ning osaliselt leebe režiimiga haljasmaal.

Väljavõte TP-st koos planeeritava ala piiriga.



Joonis 1. Punktir tumepunase joonega on tähistatud detailplaneeringu ala piir.

TP leppemärgid



Elamumaa

Korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades).



Leebe režiimiga looduslik haljasmaa

Valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hajaasustuse põhimõttel

Detailplaneeringualale on kavandatud minimaalselt 2 000 m² pindalaga (keskmise planeeritud elamumaa kruntide pindala on 2 581 m²) 33 üksikelamu krunti ning 17,1% detailplaneeringu alast on ette nähtud jätta üldkasutatavaks loodusliku haljasala maaks, mis moodustab planeeringuala läbiva rohekoridori. Elamumaa krundid kavandatakse alale, mis paikneb üldplaneeringu kohasel elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal, leebe režiimiga loodusliku haljasmaa osale kavandatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas Harku valla üld- ja teemaplaneeringuga.

2.4.2 Vastavus Harju maakonnaplaneeringule.

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ on esitatud põhimõtteid, sealhulgas ruumilist tasakaalustatust, infrastruktuuri kättesaadavust ja keskkonnatingimuste järgimist.

Maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala linnalise asutusega alal ehk kompaktseks asutuse arenguks sobilikul alal. Seda ala iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Maakonnaplaneeringu kaardil üle planeeringuala läheb risti üle ka Elektrilevi projekt 110 kV

Harku valla üld- ja teemaplaneeringud tuginevad maakonnaplaneeringule ning käsitlevad Tiskre küla arendusi. Kuna detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas valla üld- ja teemaplaneeringutega, võib järeldada, et detailplaneering toetab maakonnaplaneeringu eesmärke, aidates luua kvaliteetse elukeskkonna ning vältides valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

- rohealade säilitamise ja arendamisega
detailplaneeringus kavandatud rohealad toetavad Harju maakonnaplaneeringu nõudeid elukeskkonna kvaliteedi tagamiseks, rohevõrgustiku toimimise säilitamiseks ning rekreatsioonivõimaluste pakkumiseks. See on oluline Tallinna lähiümbruse keskkonnas, kus valglinnastumise surve võib muidu elukeskkonna väärtusi ohustada.
- Harku valla üld- ja teemaplaneeringu järgimisega
detailplaneering järgib Harku valla üldplaneeringus ja teemaplaneeringutes sätestatud põhimõtteid. See hõlmab asustuse suunamist, olemasoleva infrastruktuuri ja keskkonnatingimuste arvestamist ning maastikulise mitmekesisuse hoidmist.
- üksikelamute ja rohealade tasakaalu
detailplaneeringus nähtud üksikelamute ja rohealade lahendus aitab tagada planeeritava ala kompaktsuse ja vastavuse Harku valla ruumilise arengu strateegiale, järgides samal ajal Harju maakonnaplaneeringu nõudeid keskkonna- ja elukeskkonna väärtuste osas.

3 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

3.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuste jagamiseks 33-ks ühepereelamu, 4-ks ühiskondliku haljasmaa, 1-ks parkmetsa maa, 4-ks transpordimaa ning 1-ks veekogude maa krundiks ning määrata ehitusõigus elamumaa kruntidele üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Kavandatavad transpordimaad ja ühiskondliku haljasmaa krundid ning veekogumaa krunt võõrandatakse tasuta vallale. Planeeritavale alale jäävad kraavid tuleb säilitada ja puhastada. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

3.2 Kruuntide moodustamine

Planeeringualal moodustatakse 43-ks krunti järgmiselt:

pos nr	aadress/ ettepanek	krundi planeeri- tud siht- otstarve (katastri- üksuse liik)	krundi plan. suurus m ²	moodustatakse katastriüksusest (tunnus)	liidetav / lahutatav osa m ²	osade senine siht- otstarve (katastri- üksuse liik)
1	plan.pos 1	E	2542	19801:001:4379	2 542	M
2	plan.pos 2	E	2542	19801:001:4379	2 542	M
3	plan.pos 3	E	2542	19801:001:4379	2 542	M
4	plan.pos 4	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
5	plan.pos 5	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
6	plan.pos 6	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
7	plan.pos 7	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
8	plan.pos 8	E	2299	19801:001:4379	2 299	M
9	plan.pos 9	E	2359	19801:001:4379	2 359	M
10	plan.pos 10	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
11	plan.pos 11	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
12	plan.pos 12	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
13	plan.pos 13	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
14	plan.pos 14	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
15	plan.pos 15	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
16	plan.pos 16	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
17	plan.pos 17	E	2068	19801:001:4379	2 068	M
18	plan.pos 18	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
19	plan.pos 19	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
20	plan.pos 20	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
21	plan.pos 21	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
22	plan.pos 22	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
23	plan.pos 23	E	4496	19801:001:4379	4 496	M
24	plan.pos 24	E	8020	19801:001:4379	1 557	M
				19801:002:6280	6 463	E
25	plan.pos 25	E	2638	19801:002:2140	2 638	E
26	plan.pos 26	E	5910	19801:002:2140	4 740	E
				19801:001:4379	1 170	M
27	plan.pos 27	E	3873	19801:001:4379	3 873	M
28	plan.pos 28	E	3556	19801:001:4379	3 556	M
29	plan.pos 29	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
30	plan.pos 30	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
31	plan.pos 31	E	2000	19801:001:4379	2 000	M
32	plan.pos 32	E	2148	19801:001:4379	2 148	M
33	plan.pos 33	E	2188	19801:001:4379	2 188	M

34	plan.pos 34	L	1 591	19801:001:4379	1 591	M
35	plan.pos 35	L	30 055	19801:001:4379	29 531	M
				19801:002:6280	524	E
36	plan.pos 36	L	1 416	19801:001:4379	1 416	M
37	plan.pos 37	L	1 160	19801:002:2140	1 069	E
				19801:001:4379	91	M
38	plan.pos 38	V	1 322	19801:001:4379	1 322	M
39	plan.pos 39	Üm	1 554	19801:001:4379	1 554	M
40	plan.pos 40	M	10 542	19801:001:4379	10 542	M
41	plan.pos 41	Üm	6 074	19801:001:4379	1222	M
				19801:002:6280	2688	E
				19801:001:4379	2164	M
42	plan.pos 42	Üm	2 647	19801:001:4379	2 647	M
43	plan.pos 43	Üm	16 880	19801:001:4379	16 880	M
24/1	*ajutine krunt	E	1557	19801:001:4379	1 557	M
24/2		E	6463	19801:002:6280	6 463	E
26/1		E	4 740	19801:002:2140	4 740	E
26/2		E	1 170	19801:001:4379	1 170	M
35/1		L	29531	19801:001:4379	29 531	M
35/1		L	523	19801:002:6280	523	E
37/1		L	1069	19801:002:2140	1 069	E
37/2		L	91	19801:001:4379	91	M
41/1		Üm	1222	19801:001:4379	1 222	M
41/2		Üm	2688	19801:002:6280	2 688	E
41/3		Üm	2164	19801:001:4379	2 164	M
Kok- ku			158 422		158 422	

*on tähistatud ajutised krundid.

E – elamumaa, L – transpordimaa, Üm – üldkasutatav maa, M - maatulundusmaa,

V – veekogude maa

3.3 Kruntide ehitusõigus

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud ehitusõigus vastavalt valla üld- ja teemaplaneeringule.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja olenevalt krundi suuruselt kuni 2 või kuni 3 abihoone ehitamiseks, v.a. Pos 26, kus on olemasolev hoonestus: 1 elamu ja 4 abihoonet, ning ehitusõigus on määratud vastavalt olemasolevale olukorrale.

Pos 26 krundil on olemasolev hoonestus, kus ühe abihoone kõrgus on 2 korrust ja 7,3m (vastavalt ehtisregistri andmetele, mai 2025). Uued planeeritavad abihooned ei tohi olla kõrgemad kui 5 m ning maksimaalselt 1-korruselised. Olemasolevate abihoonete lammutamisel ja uute hoonete püstitamisel on abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus 5 m. Tee äärseid

abihooneid ei ole võimalik laiendada, sest need asuvad tee kaitsevööndis. Uusi abihooneid on võimalik kavandada hoonestusala piires.

Maksimaalne lubatud täisehitusprotsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) on:

- Kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil;
- Kuni 15 % üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 5000 m² krundil;
- Kuni 10 % üle 5000 m² suurusel krundidel.

Suurim lubatud maapealne korruselisus on eluhoonetel 2 ja abihoonetel 1.

Hoonete suurim lubatud kõrgus on eluhoonetel 9,0 m ja abihoonetel 5,0 m.

Üldkasutatava maa, maatulundusmaa, transpordimaa (v.a pos 35) ja veekogude maa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigust ei määrata.

Pos 35 on ette nähtud ehitusõigus jäätmemajale, mis on mõeldud kogukondlikuks kasutamiseks. Jäätmemaja täpsem kirjeldus vt ptk 3.9.2.

Kruntide ehitusõigus on esitatud tabeli kujul põhijoonisel, joonis nr 4.

3.4 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

Detailplaneeringu ala asendiplaaniline lahendus näeb ette planeeringuala läbiva Nõmme tee osalise ümbersuunamise uuele planeeritud juurdepääsuteele, mis on kavandatud planeeringuala kagust loodesse läbivana. Edasipääsud planeeritud teelt on võimalikud nii Nõmme tee kui Nõmme põik kaudu.

Planeeringulahendus näeb ette Kesalille tänava ühendamise Nõmme tee ja Nõmme põiguga.

Täiendavalt on moodustatud 2 transpordimaa maaüksust (krundid pos 34 ja 37), mis võimaldavad perspektiivselt luua läbiva juurdepääsu lahenduse Graumani maaüksusele.

Osaliselt likvideeritav Nõmme tee sõidutee lõik on ette nähtud asendada jalgteega (krunt pos 36).

Planeeritud sõiduteede kõrvale on ette nähtud jalgteed/jalgratta- ja jalgteed ning haljasribad nii sõidutee ja jalgtee vahele kui jalgteed ja krundi piiri vahele, kuhu saab paigaldada tehnovõrke ning talvel lund lükata. Olemasoleva sõidutee maa-ala kitsuse tõttu (teemaa laius ca 10 m) Nõmme tee 43 kinnistu ja selle vastas asuvate elamumaade vahel, ei ole võimalik selles osas näha ette sõidu- ja jalgteed vahelist haljasriba.

Vältimaks soojussaarte teket on kavandatud puude rida koos haljasribaga kruntidele pos nr 34, 35, 36 ja 37 jalgratta- ja jalgteed ja sõidutee vahele.

Olemasolevad kraavid on suures osas ette nähtud säilitada ja korrastada. Planeeringuala kirdepiiril säilitatavale kraavile on ette nähtud eraldi katastriüksus pos 38, et tagada kraavi teenindamiseks ja hooldamiseks vajalik maa-ala. Sademevee põhimõttelise lahenduse on koostanud Merindorf OÜ (töö nr 023008), vt täpsemalt seletuskirja punkt 3.6 „Kraavide ja sademevee lahendus”.

Detailplaneeringu ala läbivana on kavandatud loodusliku haljasmaaga kaetud üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidest (pos 39, 41, 42 ja 43) moodustuv roheline koridor, mis ulatub Liiva tee 51 maaüksusest planeeringuala põhjaosas kuni Graumani maaüksuseni planeeringuala edelaosas. Rohevõrgustiku ruumilise ja ökoloogilise sidususe tagamiseks kuulub rohekoridori koosseisu ka krunt pos 40, mis jääb eraomandisse ja mille maakasutus on määratud maatulundusmaaks.

Läbi üldkasutatavate maade, st rohealade, kavandatakse jalgratta- ja jalgteed, et tekitada ühtne ja terviklik rekreatsiooni võrgustik. Krundid pos nr 39, 41, 42 ja 43 on jalgsi, jalgrattaga, kergliikuriga vms liikumiseks avalikult kasutatavad, et tagada rohealade sidusus ja terviklikkus ning võimaldada liikumist ühelt rohealalt teisele. Roheala kruntidel asuvad lisaks jalgratta- ja jalgteele ka rekreatiivsed tsoonid - sh mänguväljakud, sportimisalad, puhkealad jms. Põhijoonisel rekreatsiooni alade lahendus on illustratiivne, asukohad ja lahendus täpsustuvad ehitusprojektiis.

Hoonestatavad elamumaa krundid on kavandatud juurdepääsuteede äärde.

3.5 Tehnovõrgud

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Elamutele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning piirkonnas olemasolevate tehnovõrkude lahendused.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti(de) koostamisel on täpsustunud hoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ja parameetrid.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ning hooldamiseks ettenähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

3.5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Strantum OÜ 17.05.2024 tehnilised tingimused. Vastavalt tingimustele planeeritud ala kanalisatsioonisüsteemi tuleb ette näha lahkvoolsena, sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Kanalisatsiooni planeerimisel antud detailplaneeringus on arvesse võetud järgmised projektid ja teostusjoonised:

1. Arhitektuuribüroo Heiki Taras OÜ töö nr T-06-0422 " Apametsa IV kvartali detailplaneering"
2. OÜ Kiirvool (töö 375/20) poolt koostatud Tiskre-Harkujärve piirkonna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
3. Roadplan OÜ töö 22011 „Tõnise maaüksuse detailplaneeringu järgsed teed ja tehnovõrgud“ ;

4. Roadplan OÜ töö 22032 „Tiskres Liiva tee 43, 45, 47 ja Nõmme põik 4 teed ja tehnovõrgud“;
5. Tõrvalille tn ja Nõmme põik katendite teostusjoonis, RAXOEST OÜ töö nr EH-106-23, 03.10.2023;
6. Sademevee-, kanalisatsiooni, drenaaži- ja veetrasside teostusjoonis, OÜ Estgeo töö nr 23_014/1, 09.08.2023.

Veevarustus

Planeeritud ala veevarustus lahendatakse järgmiste veeühendustega:

- Põlluveere tee L1 (19801:001:4874 – Põlluveere tee 19 kohal) kavandatud De110 veetorustikuga;
- Jalaka tee L2 (19801:001:4936 – Põlluveere tee 13 kohal) kavandatud De110 veetorustikuga;
- Nõmme tee 41a (19801:001:4379 – Nõmme põik 5 kohal) paikneva De160 veetorustikuga
- Kesalille tänav L2 (19801:002:1028) paikneva De110 veetorustikuga
- Nõmme tee 41a (19801:001:4379 – Nõmme tee 62 kohal) paikneva De110 veetorustikuga

Planeeringu ala veetorustik on ringistatud. Kinnistute liitumispunktid (maa-kraanid) on planeeritud kuni 1.0 m kinnistu piirist väljaspoole avalikule maale (teemaale). Igale hoonetele nähakse ette üks peaveemõõdusõlm.

Olemasolevad kasutusest väljajäävad veetorud ja puurkaev (pos 43) on ette nähtud likvideerida. Puurkaevu likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Torud on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest ehk tänava peatorust.

Planeeringuala esialgne arvutuslik vee tarbimine on 9,9 m³/d (33 elamuühikut x 0,3), mida täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, kui on teada hoonete täpne suurus ja saab teha täpsed veetarbimise arvutused.

Piirkonnas on tagatud vabasurve 1,0 bar liitumispunktis. Ühisveevärgist on tagatud tuletõrjeveresi 10 l/s.

Planeeritavatele veetorustikele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala torustike kaitsevööndi ulatuses. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 3.7

Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala kanalisatsiooni eelvooluks (ühenduskohtadeks) on:

- Põlluveere tee L1 (19801:001:4874 – Põlluveere tee 19 kohal) kavandatud De160 vaakumkanalisatsioon;
- Jalaka tee L2 (Põlluveere tee 13 kohal) kavandatud De160 vaakumkanalisatsioon;
- Nõmme tee 41a (19801:001:4379– Nõmme põik 5 kohal) paiknevad De160 isevoolse ühiskanaliseerimise olemasolevad kaevud;
- Kesalille tänav L2 (19801:002:1028) paikneva De160 isevoolse ühiskanaliseerimise

olemasolevad kaevud;

- Nõmme tee L9 (19801:002:1021) paikneva De160 isevoolse ühiskanaliseerimise olemasolevad kaevud.

Planeeritud kanalisatsioon on ette nähtud isevoolsena aladel, kus seda võimaldavad looduslikud ja tehnilised tingimused (vt joonis nr DP-05 Tehnovõrkude koondplaan). Krundid pos 1-17 on lahendatud vaakumkanalisatsiooniga. Pos 19 on olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Tehnovõrkude koondplaanel kajastatud planeeritud torustiku kõrgusmärgid on orienteeruvad ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Olemasolevad kasutusest väljajäävad torud on ette nähtud likvideerida.

Planeeritud ärajuhitava reovee kogus kokku: 9,9 m³/d. (33 elamuühikut*0,3 m³/d). Isevoolse kanalisatsiooniga on ette nähtud kanaliseerida 4,8 m³/d (16 elamuühikut) ja vaakumkanalisatsiooniga – 5,1 m³/d (17 elamuühikut).

Lisanduva isevoolse reoveekoguse käitlemiseks on vajalik likvideerida Ellerheina reoveepumpla ja suunata sinna suunduv reovesi isevoolselt otse Lille tee reoveekanaliseerimisele.

KRUNTIDE KAVANDATUD VEETARBIMISE JA REOVEE ÄRAJUHTIMISE KOGUSED						
<i>pos</i>	<i>plan. sihtotstarve</i>	<i>Plan. ehitise kasutamise otstarve</i>	<i>veetarbimise kogus (m³/d)</i>	<i>reovee ärajuhtimise kogus (m³/d)</i>		<i>märkused</i>
				<i>Isevoolne kanalisatsioon</i>	<i>Vaakum kanalisatsioon</i>	
1	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
2	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
3	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
4	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
5	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
6	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
7	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
8	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
9	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
10	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
11	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
12	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
13	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
14	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
15	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
16	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
17	E	Üksikelamu	0,3		0,3	
18	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
19	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
20	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
21	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
22	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
23	E	Üksikelamu	0,3	0,3		

24	E	Üksikelamu	0,3	0,3		Liituv kinnistu
25	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
26	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
27	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
28	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
29	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
30	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
31	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
32	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
33	E	Üksikelamu	0,3	0,3		
34	L	-				
35	L	-				
36	L	-				
37	L	-				
38	V	-				
39	Üm	-				
40	M	-				
41	Üm	-				
42	Üm	-				
43	Üm	-				
kokku			9,9	4,8	5,1	

E – elamumaa L – transpordimaa Üm – üldkasutatav maa V – veekogude maa

M - maatulundusmaa

Planeeritavatele kanalisatsioonitorustikele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala torustike kaitsevööndi ulatuses. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 3.7

3.5.2 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi tehnilised tingimused nr 471029, 02.05.2024. Planeeritavale maa-alale tagatakse kokku 800A.

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud olemasolevate alajaamade Kaldaääre, Tammiku, Ellerheina, AJ12384 ja perspektiivsete alajaamade AJ16387, AJ13563 baasil.

Planeeritud tänavate äärde on ette nähtud planeeritud 0,4 kV maakaabelliin. Planeeritud ehitusõigusega kruntide tarbeks on ette nähtud planeeritud 0,4 kV madalpinge maakaabelliinid. Iga ehitusõigusega krundi piirile on ette nähtud liitumiskilp, millele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 3.7

On lubatud päikesepaneelide paigaldamine, tingimused vt ptk 4.2.3.

3.5.3 Sidevarustus

Ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 12.04.2024 koostatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustele nr 38798519.

Sidevõrgu ühenduspunkt on ette nähtud sidekaevust nr 15136. Uus side põhitrass on ette nähtud mööda planeeritud transpordimaa krunte. Igale ehitusõigusega kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Kinnistute liitumispunktid on planeeritud kuni 1.0 m kinnistu piirist väljaspoole. Liinirajatised on graafiliselt kujundatud tehnovõrkude koondplaanil (joonis nr DP-5).

Projekteerimise staadiumis tuleb küsida Telia Eesti AS uued tehnilised tingimused, kus määratakse sidekaablite maht ja paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Sisevõrkude tehniline lahendus nähakse ette tööprojekti koosseisus. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 3.7

Trassi projekteerimisel tuleb arvestada tammede säilitamise kohustusega Nõmme tee alal (Pos 26 krundi juures), säilitatavad puud on tähistatud planeeringu joonistel.

3.5.4 Soojusvarustus

Planeeringuala soojavarustus on ette nähtud maagaasi baasil. Gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 03.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused.

Vastavalt tingimustele planeeritud trassi ühenduspunkt on olemasolevast A-kategooria maa-aluse gaasitorustikust, mis paikneb Nõmme tee 41a (19801:001:4379) kinnistul, gaasitorustiku pimeots jääb Nõmme tee 66 kinnistu piiri äärde. Uus A-kategooria gaasitorustik on ette nähtud mööda planeeritud transpordimaa krunte kuni kõikide moodustatavate kinnistute piirideni, millelele planeeritakse hoonestust. Planeeritud ehitusõigusega kruntide individuaalsed liitumispunktid planeeritud gaasitrassiga on ette nähtud ca 1 m kaugusele krundi piirist, graafiliselt näidatud joonisel nr DP-05.

Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 3.7

Gaasitorustike täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Kasutada võib ainult keskkonna säästlikke lahendusi s.h. taastuvenergiat (hooned peavad vastama kas 0 või + energiaklassi hoonete nõuetele). Hoonete täpsem soojavarustus lahendatakse ehitusprojektidega, arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Võimalik on ka hoonete kütmise alternatiiv variandid:

- elektriküttega (maksimaalse öise elektrienergia kasutamisega);
- tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- mitme kütteallikaga kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- maa soojuse kasutamine, päikesepatareid jpm. (tingimused paigaldamiseks vt lisaks ptk 4.2.3)

3.6 Kraavide ja sademevee lahendus

Kraavide ja sademevee põhimõttelise lahenduse on koostanud Merindorf OÜ (töö nr 023008), jaanuar 2025.

3.6.1 Lähteandmed

Lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste lähteandmetega:

- Geodeesia Partner OÜ, töö nr. 1063-22, 2022 (Geodeesia);
- Detailplaneeringu põhijoonis (Guru Projekt OÜ, töö nr. DP279-2020);
- Apametsa IV kvartali detailplaneering (töö nr. T-06-0422, Arhitektibüroo Heiki Taras OÜ);
- Roadplan OÜ töö 22011 "Tõnise maaüksuse detailplaneeringu järgsed teed ja tehnovõrgud".

3.6.2 Olemasolev olukord

Planeeritaval alal paikneb olemasolevate kraavide süsteem. Piirkonna sademevee eesvooluks on Apametsa peakraav.

Esimene olemasolev kraavilõik saab alguse Nõmme tee 41 kinnistu juurest ning lõpeb Nõmme tee 35 kinnistu lähisel. Sealt juhitakse sademevesi mööda olemasolevat truubitoru nr. 1 (Ø250mm) Nõmme tee 33 kinnistu ees olevasse kraavi.

Truubitoru läbimõõduga Ø250 mm, mis suudab kalde $i = 0,019$ ($h/D = 0,95$) puhul läbi lasta ca 75 l/s.

Nõmme tee 33 ees paiknev teine kraavilõik on juhitud käesoleval hetkel läbi olemasolev sademevee truubitoru nr. 2 (Ø500 mm) POS 20 krundi juures paiknevasse kraavi.

Truubitoru läbimõõduga Ø500 mm, mis suudab kalde $i = 0,0085$ ($h/D = 0,95$) puhul läbi lasta ca 425 l/s.

Kolmas olemasolev kraavilõik saab alguse POS 19 ja POS 20 planeeritud kruntide juurest ning lõpeb Sireli kinnistu juures oleva truubitoruga nr. 3. Viimati mainitud truubitoru on läbimõõduga Ø400 mm, mis suudab kalde $i = 0,008$ ($h/D = 0,95$) puhul läbi lasta ca 230 l/s.

Planeeritud kruntide POS 38, POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6, POS 7, POS 9 ääres paikneb neljas olemasolev kraavilõik, mis juhitakse läbi oleva truubitoru nr. 4 (Ø500mm) Sireli kinnistu lähisel paiknevasse kraavi. Vastav truubitoru suudab läbi lasta ca 400 l/s.

Viies olemasolev kraavilõik paikneb planeeritud kruntide POS 13, POS 14, POS 17, POS 18 ääres. Sealt juhitakse sademevesi mööda olemasolevat truubitoru nr. 5 (Ø250mm) Nõmme teel paiknevasse olemasolevasse sademeveetorustikku Ø564mm. Vastav truubitoru suudab kalde $i = 0,01$ ($h/D = 0,95$) puhul läbi lasta ca 55 l/s.

Nende arvutuste põhjal saab öelda, et olemasolevate truubitorude nr 3, 4 ja 5 kaudu juhitakse Apametsa peakraavi maksimaalselt 685 l/s. Tegemist on olemasoleva olukorra põhjal tehtud arvutustega, et kui palju üks või teine truubitoru käesoleval hetkel suudab vett vastavalt toru kalletele ning läbimõõtudele läbi lasta.

3.6.3 Sademevee arvutuslik vooluhulk

Sademevee ligikaudsed vooluhulgad on arvestatud vastavalt standardile EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.

Arvutuslik vooluhulk tervele planeeringu alale ca 158ha: (5min vihm), pinnakatte tüüp (katteta maapind)

- Q_s , ca 4300 l/s

Olemasolevatesse truubitorudesse arvutuslik sademevee vooluhulk vastavalt valgalale

- Qtruubitoru 1, ca 550 l/s (valgala ca 20ha)
- Qtruubitoru 2, ca 560 l/s (valgala ca 23ha)
- Qtruubitoru 3, ca 2200 l/s (valgala ca 73ha)
- Qtruubitoru 4, ca 1100 l/s (valgala ca 40ha)
- Qtruubitoru 5, ca 600 l/s (valgala ca 22ha)

3.6.4 Kraavide lahendus

Sademevee projekteerimisel on lähtutud on üldprintsibist, et sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas. Käesoleva projekti raames on selleks lahenduseks valitud sademevee immutamine pinnasesse, millega on võimalik vähendada koormust sademevee süsteemidele ja parandada hüdroloogilist režiimi. Immutamist peetakse üheks tõhusaimaks meetodiks moodustunud sademevee hulga vähendamisel. Immutamisega kompenseeritakse ka ehitustegevusest põhjustatud põhjavee tasapinna alanemist.

Planeeringuala olemasolevad truubitorud nr. 1, 2, 3, 4 on ette nähtud ära vahetada ning asendada need uute samade läbimõõtude torudega. Väiksemate läbimõõtudega truubitorude eesmärgiks on see, et Apametsa peakraavi satuks suurte sadude korral võimalikult vähe üheaegselt suuri sademevee vooluhulkasid. Need truubitorud töötavad nn „kõridena“, mis lasevad läbi ainult teatud sademevee vooluhulga ning need kraavid enne neid truupe töötavad ühlustusmahutitena. Selle tulemusel on võimalik reguleerida Apametsa peakraavi juhitavaid sademevee koguseid. Lisaks on pandud kinnistute sissesõitudele ja teede ristumistele planeeritud truubitorud.

Käesoleva planeerinuga jääb olev sademevee süsteem sisuliselt samaks.

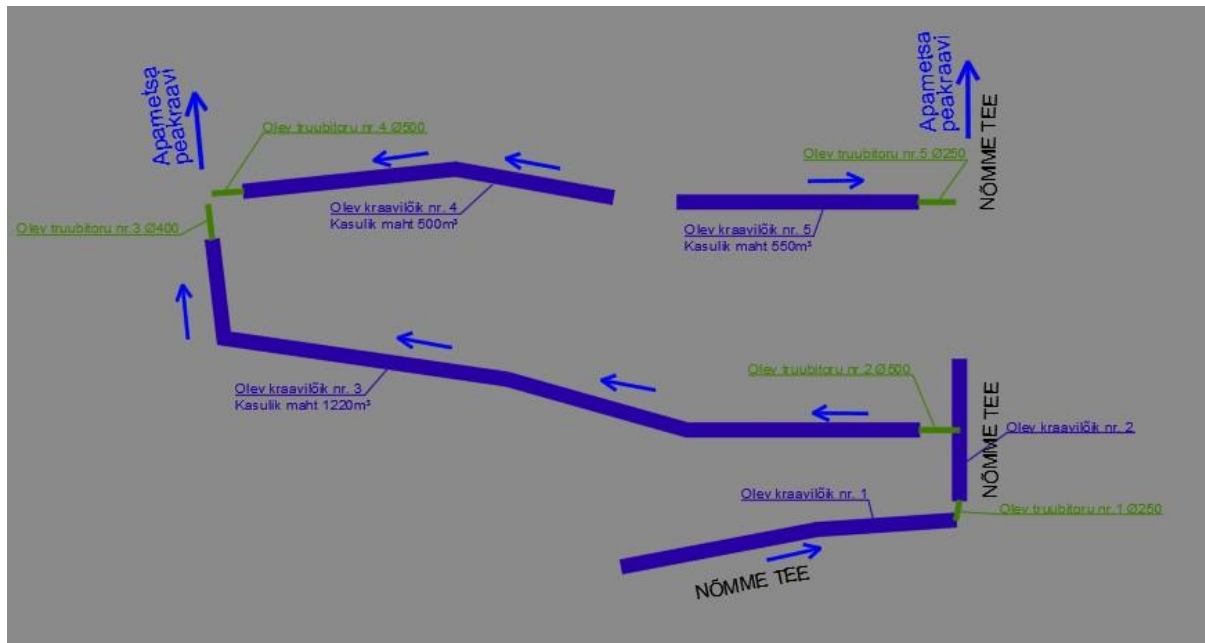
Planeeritud kinnistutele on ette nähtud rajada sademevee reguleerimise mahutid (4-8m³). Mahuti suurus sõltub kinnistule rajatava hoone katuse ning kõvakattega pindade suurusest. Täpsed mahutite suurused arvutatakse kinnistute ehitusprojektide raames. Sademevee reguleerimise mahuteid võib ära kasutada ka kastmisvee kogumiseks.

Planeeritud kinnistute sademevee immutada lokaalselt iga krundi piires.

Olemasolevad kraavid tervel planeeringualal on ette nähtud puhastada ning korrastada (eemaldada võsa ning puhastada setetest).

3.6.5 Olemasolevate kraavide sademevee bilanss

Planeeringuala olemasolevate kraavide skeem koos kasuliku mahuga:



Olemasoleva kraavilõigu nr. 3 kasulik sademevee maht on 1220m³ Olemasoleva kraavilõigu nr. 4 kasulik sademevee maht on 575m³ Olemasoleva kraavilõigu nr. 5 kasulik sademevee maht on 615m³ Nende kolme kraavi kasulik sademevee maht on 2320m³

Kraavi kasulik mahu arvutuse aluseks on võetud vastava truubitoru juures olev maapind ning selle kraavi lõigu pikkus, kus kraavi põhi saavutab sama kõrgusmärgi. Kui truubitoru juures veetase ületab maapinna taseme, siis hakkab vesi uputama juba piirnevaid alasid ning kraavi enam vett juurde ei lisandu. Seega on kasuliku mahu arvutamiseks vaja teada kraavi pikkus ning ristlõike pindala, mille põhjal saab välja arvutada kraavi kasuliku mahu.

Piirkonna olemasolev kraavisüsteem jääb alles ning sademevee kasulik maht planeeringuga realiseerimisel ei muutu.

3.7 Planeeritud kitsendused ja servituudivajadused

Teekaitsevöönd

Planeeritud transpordimaad (pos 34, 35, 36) on ette nähtud avalikuks kasutamiseks mõeldud teedena. Vastavalt ehitusseadustiku § 71-le on määratud avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid.

Ehitusseadustiku (Ehs) § 71, lg 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult

kasutatav. Ehs § 71, lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Põhjendatud juhul võib tee kaitsevööndi ulatust vähendada. Detailplaneeringus planeeritavate tänavate kaitsevööndi laius on ette nähtud kuni 10 meetrit alates äärmise sõiduraja välimisest servast. Põhjendused on esitatud peatükis 3.8.

Servituudivajadused

Tehnovõrkudel ja -rajatistel on kaitsevööndid, mis on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks. Servituudivajadusega alad täpsustatakse ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUSED	
Pos nr	Kitsendused
1	<ul style="list-style-type: none"> Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
2	<ul style="list-style-type: none"> Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. Ol.oleva kraavi kaitsevöönd 7m
3	<ul style="list-style-type: none"> Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. Ol.oleva kraavi kaitsevöönd 7m
4	<ul style="list-style-type: none"> Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 7m
5	<ul style="list-style-type: none"> Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 7m
6	<ul style="list-style-type: none"> Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. Olemasolevakraavi kaitsevöönd 7m

7	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 7m
8	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
9	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 7m
10	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
11	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
12	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
13	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • kraavi kaitsevöönd 7m
14	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 7m
15	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
16	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.

17	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 7m
18	<ul style="list-style-type: none"> • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Ol.oleva tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 7m
19	<ul style="list-style-type: none"> • Olemasoleva veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Olemasoleva kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Ol.oleva ja plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.
20	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Ol.oleva ja rekonstrueeritava kraavi kaitsevöönd 7m
21	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Ol.oleva ja rekonstrueeritava kraavi kaitsevöönd 7m
22	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Ol.oleva ja rekonstrueeritava kraavi kaitsevöönd 7m
23	<ul style="list-style-type: none"> • Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest. • Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 7m
24	<ul style="list-style-type: none"> • Olemasoleva liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laiusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks
25	<ul style="list-style-type: none"> • Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laiusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;

26	<ul style="list-style-type: none"> Olemasoleva drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
27	<ul style="list-style-type: none"> Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laieusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
28	<ul style="list-style-type: none"> Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laieusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
29	<ul style="list-style-type: none"> Olemasoleva drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 4 m võrguvaldaja kasuks. Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laieusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; Ol.oleva ja plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
30	<ul style="list-style-type: none"> Olemasoleva drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 4 m võrguvaldaja kasuks. Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laieusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; Ol.oleva tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
31	<ul style="list-style-type: none"> Olemasoleva ja plan. drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 4 m võrguvaldaja kasuks. Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laieusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; Ol.oleva ja plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
32	<ul style="list-style-type: none"> plan. drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 4 m võrguvaldaja kasuks. Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laieusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
33	<ul style="list-style-type: none"> Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laieusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
34	<ul style="list-style-type: none"> Krundile on ette nähtud avalik kasutus Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laieusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 2 m võrguvaldaja kasuks; Planeeritud sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 2 m võrguvaldaja kasuks; Planeeritud veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 4 m võrguvaldaja kasuks; Planeeritud kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 4 m võrguvaldaja kasuks; Planeeritud tänavavalgustuse kaabli servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 2 m võrguvaldaja kasuks; Planeeritud gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 2 m võrguvaldaja kasuks; Planeeritud drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laieusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

35	<ul style="list-style-type: none"> • Krundile on ette nähtud avalik kasutus • Olemasoleva elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks; • Olemasoleva sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks; • Olemasoleva veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Olemasoleva kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Olemasoleva drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva keskpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala laiussega 10 m seadmest võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks. • Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laiussega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud tänavavalgustuse kaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks. • Ol.oleva ja rekonstrueeritava kraavi katisevöönd 7m
36	<ul style="list-style-type: none"> • Krundile on ette nähtud avalik kasutus • Olemasoleva drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks • Planeeritud kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud tänavavalgustuse kaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
37	<ul style="list-style-type: none"> • Olemasoleva elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud tänavavalgustuse kaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

38	<ul style="list-style-type: none"> • Ol.oleva kraavi katisevöönd 7m
39	<ul style="list-style-type: none"> • Plan. tee katisevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Ol.oleva kraavi katisevöönd 7m
40	<ul style="list-style-type: none"> • Plan. tee katisevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Olemasoleva kraavi katisevöönd 7m
41	<ul style="list-style-type: none"> • Olemasoleva alajaama ja jaotusseadmete servituudi vajadusega ala laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; • Olemasoleva ja plan. elektrimaakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks • Olemasoleva keskpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala laius 10 m seadmest võrguvaldaja kasuks. • Olemasoleva drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks • Plan. tee katisevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Olemasoleva kraavi katisevöönd 7m
42	<ul style="list-style-type: none"> • Olemasoleva madalpinge elektriõhuliini servituudi vajadusega ala koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
43	<ul style="list-style-type: none"> • Olemasoleva drenaažitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks • Plan. tee katisevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. • Rekonstrueeritava kraavi katisevöönd 7m
Kesalille tänav L2 (19801:002: 1028)	<ul style="list-style-type: none"> • Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud tänavavalgustuse kaabli servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks; • Planeeritud gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks.

Detailplaneeringust tingitud kitsendused planeeringualast väljapoole jäävatel maaüksustel

KÜ aadress	Kitsendused
Nõmme tee L9 (19801:002:1021)	<ul style="list-style-type: none"> Planeeritud sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks; Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks; Planeeritud kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
Nõmme tee L6 (19801:002:1043)	<ul style="list-style-type: none"> Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
Põlluveere tee L1 (19801:001:4874)	<ul style="list-style-type: none"> Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
Nõmme tee 41 (19801:001:4378)	<ul style="list-style-type: none"> Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
Graumani (19801:002:2210)	<ul style="list-style-type: none"> Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
Sireli (19801:002:0848) Nõmme tee 62 (19801:002:0498) Nõmme tee 66 (19801:002:0499) Nõmme tee L8 (19801:002:0501) Nõmme tee 58a (19801:002:0502)	<ul style="list-style-type: none"> Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
Nõmme tee 35 (19801:002:5050) Nurmika tn 10 (19801:002:1031)	<ul style="list-style-type: none"> Plan. tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast
Kesalille tn 8 (19801:002:1035) Kesalille tn 6 (19801:002:1036) Kesalille tn 4 (19801:002:1037)	<ul style="list-style-type: none"> Ol.oleva tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast

3.8 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeritav ala asub Tiskre külas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee, Kalda tänava ja Liiva tee vahelisel alal.

Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale säilitatakse ning naaberalade planeeringute realiseerimisel tekivad lisaks juurdepääsud Põlluveere ja Jalaka teede kaudu. Naaber alade teede lahendus on kantud vastavalt projektidele Roadplan OÜ tööde nr 22011 „Tõnise maaüksuse detailplaneeringu järgsed teed ja tehnovõrgud“ ja nr 22032 „Tiskres Liiva tee 43, 45, 47 ja Nõmme põik 4 teed ja tehnovõrgud“.

Ala sisesed teed on kavandatud laiusena 5-5,6 m. Erand on tehtud pos 26 juures, kus on ette nähtud säilitada olemasolev olukord, et hoida väärtuslikke tammesid. Kõigi planeeritud teede äärde on ette nähtud jalgratta- ja jalgteed.

Parkimiskohad on ette nähtud omal krundil, lubatud nii hoone sisene kui väline parkimine.

Detailplaneeringus on kavandatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ elamute parkimisnormatiiviks väikeelamute alal 3 parkimiskohta.

Planeeringualale on kavandatud uute sisetänavate rajamine. Uued transpordimaa krundid tagavad juurdepääsu planeeritud elamumaa ning üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidele. Kuna alale on ette nähtud üksikelamute rajamine koos rekreatsioonialadega, tuleb tagada liiklusohutus ja turvalisus.

Planeeringu joonistel esitatud sõidutee, jalgratta- ja jalgteed ning juurdepääsude ja parklate lahendus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Planeeritavate tänavate kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast on ette nähtud kuni 10 meetrit. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata sisetänavad õuealaks, et tagada liiklusrahustamine ja turvaline elukeskkond. Ehitusprojektis tuleb seda arvesse võtta ning kavandada vastavad liikluskorraldusmeetmed.

- Elamurajoon on suunatud peredele ja sageli viibivad väiksed lapsed, kes võivad ootamatult liikuda sõiduteele. Madal kiirus annab juhtidele rohkem aega reageerimiseks ja vähendab kokkupõrke tõenäosust.
- Jalakäijate ja jalgratturite turvalisus paraneb, sest väiksem kiirus vähendab õnnetuste raskusastet.
- Madal kiiruspiirang aitab vähendada sõidukite liikluse intensiivsust, muutes piirkonna rahulikumaks ja meeldivamaks. See on oluline, et elanikud tunneksid end turvaliselt ja saaksid vabalt liikuda.
- Kui piirkonnas on madalam liikluskiirus, saavad elanikud rohkem kasutada avalikku ruumi, näiteks mänguväljakuid, haljasribasid ja kõnniteid, ilma hirmuta autode eest. See soodustab kogukondlikku suhtlust ja aktiivsemat eluviisi.
- Madalam kiirus vähendab müra ja õhusaastet, mis parandab elukeskkonna kvaliteeti ja on oluline perede, eriti laste, tervise seisukohalt.
- Elamurajoonides, kus luuakse õuealad ja jalakäijate prioriteet, on madal kiiruspiirang kooskõlas liiklusseaduse nõuetega, mille järgi jalakäijatel peab olema eelisõigus ning kiirus peab vastama ohutule liikumisele.

Madala kiiruspiirangu kehtestamine on oluline, et luua ohutu ja meeldiv elukeskkond, eriti perede jaoks mõeldud uues elamurajoonis. See aitab ennetada liiklusõnnetusi, soodustab jalakäijate ja kogukonna aktiivsust ning tagab piirkonna üldist elukvaliteeti.

3.9 Haljastus ja heakord

3.9.1 Haljastus

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud kõrghaljastuse asukohaga. Põhijoonisel on antud illustratiivsed hoonete asukohad, mis täpsustatakse vastavalt haljastushinnangule ehitusprojekti koostamisel. Täpsemaid tingimusi haljastuse osas vt lisaks ptk 4.2

Seoses elanike pöördumise ja tähelepanu juhtimisega Nõmme tee lähiala kõrghaljastusele telliti alale dendroloogiline hinnang. 2025a aasta kevadel inventeeriti Nõmme tee 41a kinnistu (19801:001:4379) loodeosas ja Nõmme tee ääres paiknevad ligikaudu 0,2 ja 0,4 hektari suurusel alal. Uuring on koostatud dendroloog Olev Abneri poolt ning on tervikuna esitatud lisades (vt lisa nr 4). Inventuuri eesmärgiks oli välja selgitada plaanitava kergliiklustee serva jääva puittaimestiku haljastuslik väärtus ja hinnata kergliiklustee ehitamise mõju puittaimestikule. Inventuur on teostatud ainult kõrghaljastuse kohta.

Nõmme tee 41a kinnistu loodeosas ja tee servades läbiviidud haljastusinventuuri tulemusel selgus, et uuritud piirkonnas kasvavad peamiselt haljastuslikult väga väärtuslikud suurte võraga harilikud tammed. Eriti silmapaistvad on tammed nr 84, 89 ja 91. Mitme puu võrad ulatuvad tee kohale ning alumised oksad on madalal, mistõttu on need otseselt ohustatud kergliiklustee rajamisel.

Planeeritav kergliiklustee tooks kaasa puude juurte kahjustumise või hävimise ning võrakuju olulise muutumise oksalõikuste tõttu, mis vähendaks nende haljastuslikku väärtust. Suurim kahju tabaks tammesid nr 87 ja 89. Ettepanekuna soovitatakse loobuda tee rajamisest lõigus, kus kasvavad väärtuslikud puud, ning suunata kergliiklus samale sõiduteele kiiruspiirangute abil.

Vanade tammede valgusolude parandamiseks tuleks eemaldada allasuruvad noored kiirekasvulised lehtpuud. Ohutuse huvides soovitatakse eemaldada haab nr 110. Tuleks kaaluda tamme nr 91 kaitse alla võtmist. Inventuuri käigus leiti 13 puittaimeliiki, kellest enamik on kodumaised; kaitsealuseid ega invasiivseid liike ei tuvastatud.

Tulenevalt dendrooloogilisest hinnangust on esitatud järgmised ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Nõmme tee 41a kinnistu loodeosas inventuurialal tuleb säilitada haljastuslikult väga väärtuslikud h. tammed nr 84, 89 ja 91 ja mitte muuta puude kasvutingimusi. Samuti tuleb säilitada haljastuslikult väärtuslikud h. tammed nr 24, 25, 25b, 30, 31, 31a, 70, 71, 83, 85, 87, 88, 93, 96, 99, 100, 102 ja sanglepad nr 74, 75, 76, 77, 111, 123, 128, samuti kuldkask nr 27.
- Ettepanek on loobuda kergliiklustee ehitusest Nõmme tee kirdeserva lõigus, kus Nõmme tee servas kasvavad haljastuslikult väärtuslikud h. tammed, et ehituse käigus ei peaks hävitama puude juuri ja ei peaks ära saagima puude harusid ja oksa. Praegu on lõigul sõidukite liiklusintensiivsus väike ja sõidukitele kiiruspiiranguid rakendades saaksid sõiduteed kasutada ka kergliiklejad.
- Suurevõraliste h. tammede võras või võra all kasvavate noorte kiirekasvuliste lehtpuude isendid tuleb vanade puude valgustingimuste parandamiseks likvideerida.

- Ohutuse tagamiseks tuleb likvideerida h. haab nr 110.
- Likvideerida tuleb haljastuslikult väärtuslikumat haljastust varjavad h. vahtrad nr 94 ja 104 ning h. haavad nr 101 ja 103.
- Kaaluda tuleb suurevõralise h. tamme nr 91 harude läbimõõduga 100 ja 94 cm (vastavalt übermõõdudega 314 ja 295 cm) ja kõrgusega u 21 m kohaliku või riikliku kaitse alla võtmist.
- Puude kaitsele ehituse ajal tuleb lähtuda EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.
- Kui siiski on vaja teostada kaevetöid säilivate puude juurestiku kaitsealal, tuleb kaevamine teostada käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihi, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused. Kui kaevetöö sooritatakse puude juurestiku kaitsealal, tuleb paljastunud puujuured katta külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puid kasta. Kaevetööd segavad puujuured tuleb läbi lõigata sirgelt terava lõikevahendiga. Ehituse ajal tuleb jälgida, et säilivate puude alune pinnas ei tiheneks.
- Üldjuhul tuleb uute istikute valikul lähtuda EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.
- Olemasolevat kõrghaljastust Nõmme tee 41a kinnistu loodeosas pole põhjust täiendada. Eelkõige tuleb keskenduda olemasolevate puude hooldusele – võrade regulaarsele puhastamisele kuivanud okstest ning suurevõraliste tammede alt ise kasvama hakkavate lehtpuude likvideerimisele.

3.9.2 Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine (sh. ehitusperioodil) toimub elamumaa sihtotstarbega kruntidel, vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Tagada jäätmete sorteerimine ja liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Mahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutite asukohad näidata ette ehitusprojektis. Arvestada jäätmemahutite asukoha planeerimisel Harku valla jäätmehoolduseeskirjas ette nähtud nõudeid.

- Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis peavad paiknema oma kinnistu piires. Kogumismahuti peab paiknema naaberkinnistul asuvast eluhoonest vähemalt 5 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.
- Prügikonteineritele näha ehitusprojektis ette võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Harku valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.
- Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 35 on planeeritud jäätmemaja asukoht. Jäätmemaja on kogukondlikuks kasutamiseks ning majas on eraldi konteinerid, papp-paberpakendile, plast- ja metallpakendile, klaaspakendile, vanapaberile, tekstiilile, väikeelektroonikale ja patareidele,

konteineritesse kogutavate jäätmete liigid võivad ajas muutuda. Planeeritud jäätmemaja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

Ehitustööde läbiviimisel on piirkonna mürataseme suurenemine tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkeid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” toodud norme. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päeval ajal.

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Seega ei saa eeldada kavandavast tegevusest tulenevate olulise keskkonnamõjuga avariilukordade võimalikkust.

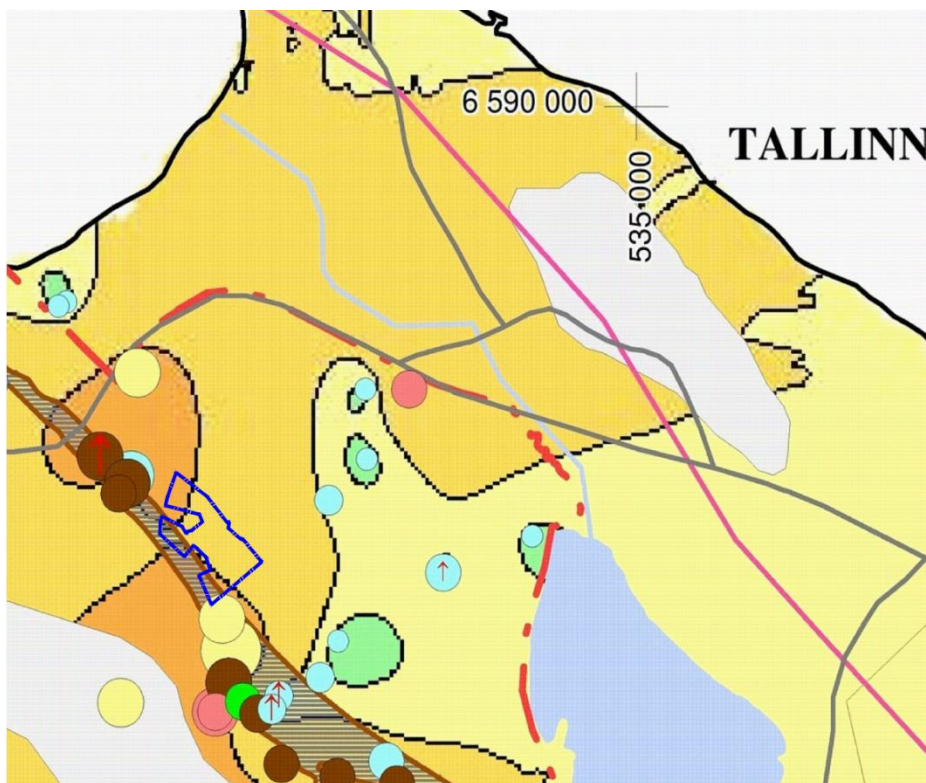
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

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

Elamupiirkond on planeeritud nii, et elamud paiknevad suhteliselt kompaktselt koos, mis annab võimaluse naabrivalve tekkeks ja suurendab turvatunnet. Tänavatele rajatakse tänavavalgustus ja mugavad jalgratta- ja jalgteed, mis suurendab samuti liikuvust ja seeläbi ka turvalisust.

3.11 Radoonirisk ja vähendavad tingimused







Eesti geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi kuulub planeeringuala pinnase radoonisisalduse järgi kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega alade hulka. On mõistlik teostada planeeringuala elamumaa sihtotstarbega kruntidel projekteerimisetapis radoonitaseme mõõtmised, et asjakohaste meetmete kasutuselevõtmisega oleks tagatud hoonete ruumiõhu normidele vastav radoonitase.



Joonis 2. Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardilt 2008.a, planeeritava ala on tähistatud sinise kontuuriga.

Kaardi leppemärgid:

PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

	Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250) <i>Very high radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250) <i>High radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150) <i>High radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) <i>Normal radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30) <i>Normal radon ground</i>
	Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10) <i>Low radon ground</i>

Hoonete projekteerimisel tuleb täpsustada pinnaseõhu radoonisisaldus, teostada mõõdistus ning rakendada EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks tuleb lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tuleb kasutada radoonitõkestus-süsteeme nagu vundamendi tuulutus/radoonikaevud,

radoonikile, hoone vundamendi rajamine killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale, kommunikatsioonide vundamendist läbiviikude hoolikas hermetiseerimine jm radoonikaitse meetmeid.

4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

4.1 Arhitektuurinõuded

4.1.1 Arhitektuurinõuded elamutele

Detailplaneeringuala hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel ja ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et projekteeritav hoonestus moodustaks ühtse elamukvartali ning sobituks ümbritsevasse keskkonda. Soovitav on modernne ning energiasäästlik arhitektuur.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästlikkuse põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Alale ehitatavad hooned peaksid vastama võimalusel liginullenergia nõuetele. Planeeringuala energiavajadus, sealhulgas ka küte, kaetakse võimalusel taastuvenergia allikatega – kaminad, maaküte, päikeseenergia (vt lisaks ptk 3.5.4 ja 4.2.3). Soovitav on kaaluda võimalust, et tarbimisest üle jääv elektrienergia müüakse elektrivõrku.

Hoonete fassaadide kujundamisel kasutada naturaalseid ja vääriskaid viimistlusmaterjale nagu näiteks kivi, betoon, tellis, metall, klaas, krohv, puit ja/või nende kombinatsioon. Lubatud on kasutada fassaadiplaate. Materjalikasutuses tuleb eelistada omadustelt kauakestvaid ja naturaalseid materjale. Imiteerivate materjalide ning ümarpalkfassaadide kasutamine ei ole lubatud. Vältida tuleb liigkirevaid või intensiivsete värvitoonidega lahenduste kasutamist. Ehitusprojekti raames tuleb määrata hoonete värvilahendus ning krundi heakorrastamise põhimõtted.

Rajatavate ehitiste kõrgus on piiratud. Detailplaneeringuala ehitiste maksimaalne kõrgus (katuseharja kõrgus) maapinnast on kuni 9 m. Eluhoonete suurim lubatud korruselisus on 2 maapealset korrust.

Hoonete ja abihoonete asukoha valik sõltub kõrghaljastuse paiknemisest krundil ja teistest võimalikest kohalikest asjaoludest nagu maapinna kõrguse muutus, kraavide asukoht jms. Hooned tuleb paigutada kinnistule nii, et oleks tagatud minimaalsed tuleohutuskujad; et moodustuks loogiline ja sidus linnaruum; et võimalik väärtuslik haljastus säiliks maksimaalsel määral.

Üksikelamutele planeeritud kruntidel võib paikneda maksimaalselt 1 elamuhoone ning olenevalt krundi suuruselt kuni 2 või 3 abihoonet (v.a. pos 26, kus on olemasolev hoonestus).

Planeeringuala hoonete lubatud katusekalded peavad jääma vahemikku 0–35°.

- Katusematerjalidena on lubatud kasutada heledaid materjale, näiteks valge pinnaga katuseid (nt coolroof), mis aitavad vähendada soojussaare tekkimist.
- Katusematerjali valikul tuleb arvestada nii esteetiliste kui ka funktsionaalsete aspektidega, sealhulgas vastupidavust, hooldusvajadust ja sobivust miljöösse.
- Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".
- Tehnoseadmed (sh soojuspumbad, ventilatsiooni-, jahutusseadmed, generaatorid jms) ei tohi häirida naaberelanikke (müra). Tehnoseadmete välisosa peab olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Tehnoseadmete välisosa värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad
- Hoonete projekteerimisel tuleb teostada pinnaseõhu radoonisisalduse mõõdistus ning rakendada standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohaliku omavalitsuse vastava spetsialistiga.

4.1.2 Arhitektuurinõuded abi- ja kõrvalhoonetele

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamine on seotud abihoonete arvuga krundil ning need peavad jääma planeeringuga krundile määratud ehitisealuse pinna sisse. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka tuleb arvestada kõik hooned sh abihooned ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikehooned.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamine on lubatud detailplaneeringuga määratud hoonestusalale. Lisaks võib üksikelamu krundile rajada kuni 1 max 5 meetri kõrguse rajatise nagu näiteks autode varjualune, lehtla või varikatusega väliköök. Rajatise rajamine on lubatud vaid hoonestusalale. Naaberkinnistute ehitiste vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutusküja. Rajatise ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv).

Jäätmekonteinerite hoiustamiseks mõeldud hoonete või rajatiste ehitamine on lubatud kinnistu piires ka väljapoole planeeritavat hoonestusala tänavapoolse piirde äärde vähendamaks prügiveomasinate heitmegaaside teket prügikonteineriteni manööverdamisel. Soovitav on rajada prügimajad/-aedikud mitme kinnistu peale ühiselt, et vähendada mõju keskkonnale ehitismaterjalide ökonoomse kasutusega, piirata kõvakattega pinna osakaalu ning vähendada prügiveomasinate peatumiste arvu.

Üksikelamute kruntidele on olenevalt krundi suurusest lubatud rajada kuni 2 või 3 ühekorruselist abi-/kõrvalhoonet (nt tööriistakuur, garaaž, saun vms), v.a. pos 26.

Abi- ja kõrvalhoonete rajamise maksimaalne kõrgus on piiratud – 5 m maapinnast.

Projekteeritava eluhoone juurde kavandatavad abihooned, rajatised ja väikevormid tuleb lahendada hoonete stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

4.2 Muud tingimused

4.2.1 Haljastus

- Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.
 - Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 %
 - Nõmme tee alal (Pos 26 krundi juures) tuleb arvestada tammede säilitamise kohustusega, vt lisaks joonis nr 4 Põhijoonis.

Krunti lagedaks ei tohi võtta. Hoonestusala projekteerimistingimustega muuta ei saa, sest hoonestusala on määratud väikesed ja põhimõttega, et säilitada kõrghaljastust.

Puudele tuleb tagada tingimused vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Uushaljastuse rajamisel ja olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisel ehitamise ajal ning olemasolevate ja istutatavate puude edaspidisel hooldusel tuleb järgida Eesti standardite EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”, osa 3 „Ehitusaegne puude kaitse” ning osa 4 „Puuhooletustööd” nõudeid, juhiseid ja soovitusi

Ehitamise ajal järgida järgmisi nõudeid:

- ehitustööde käigus arvestada säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndeid;
- juurestiku kaitsevööndis (võra projektsioon maapinnal) teostada kaevetöid käsitsi;
- ehitamise ajaks tuleb säilitatavate puude tüved ja juured kaitsta ehitustehnika poolt tekitatavate võimalike vigastuste eest;
- ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtele, mis jäävad võra alla;
- ehitustöödel kasutada tüvekaitseid, töösoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt;
- juurekaelu ei tohi matta ehituse ajaks;
- pinnase täitmisel ei tohi puu olemasolevat juurekaela matta mulla alla;
- säilitatavate puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga.

4.2.2 Parkimine

- Parkimine lahendada omal krundil.
- Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad tuleb ette näha 3 parkimiskohta igale üksikelaanule.

4.2.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Detailplaneeringus esitatud teede, parkimise, väikevormide, prügikonteinerite ja haljastuse lahendus on põhimõtteline. Lõplik lahendus tuleb määrata ehitusprojektide koostamisel. Teede (sõidu-, jalg- ja jalgrattaalad) lahendus peab olema kooskõlas ümbritseva keskkonnaga ning arvestama väärtusliku kõrghaljastuse säilitamist.

- Teede ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada haljasriba ja puuderiviga sõidu- ja jalgte vahel, et leevendada soojusaarte teket.
- Teede projekteerimisel tuleb tagada liiklustravalisus, minimeerides jalgratturite, jalakäijate ja autojuhtide ristumiskohtade arvu.
- Teede projekteerimisel tuleb arvestada ja tagada ohutust ning tänavate funktsionaalsust talvetingimustes, tupiktänavate lõppu tuleb ette näha lumeladustamise koht.
- Kruntidele juurdepääsud täpsustada ehitusprojekti, eriti aladel, kus asub kõrghaljastus. Juurdepääsuteede, parkimise ja jalg- ja jalgrattateede projekteerimisel tuleb arvestada väärtusliku kõrghaljastusega.
- Truupide asukohad täpsustada ehitusprojekti
- Kinnistute sademevee ärajuhtimiseks tuleb rajada drenaaž, lisaks sademeveed kogutakse kokku kastmiseks ning ülejäänud veed immutatakse oma kinnistul. Parkimiskohtade vesi tuleb juhtida haljasalale.
- Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.
- Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsioonile ning päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud.

Piirdeaedade rajamise tingimused üksikelamute kruntidel:

- Kõik piirdeaed peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused.
- Piirdeaedade rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku, kõrghaljastusega.
- Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 m
- Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine.
- Tuleb ette näha hoonega arhitektuurselt haakuv piirdaed. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aiapostidega puitaied). Elamute piirdeaedades võib kasutada kivist elemente (müürilõigud, aia-postid vms), kui see haakub hoone arhitektuuriga (nt paekivist hoonel paekivist postid või müürilõigud, tellishoonel tellistest aiapostid, krohvitud hoonel krohvitud postid või müürilõigud).
- Tuleb säilitada ja eksponeerida olemasolevad kiviaiad. Puhastada võsast ja avada vaated. Kiviaedu võib ümber paigutada kohtades, kus need on ohtlikud liikluskorraldusele, täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

4.3 Tuleohutusnõuded

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

Tuleohutuse seadusest.

Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad, tuleohutusnõuded.

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väikseim lubatud tulepüsivusklass on TP-3. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga (eluhooned). Planeeringu ala välise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Väline tulekustutusvesi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest, mis paigaldatakse planeeritud ringvõrgule. Vesi ringistatakse ühisveetorustikuga. Vt täpsemalt „Tehnovõrkude koondplaan“. Alal on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kesalille tänava ja Nõmme tee alal ning Mesilase tn 1 kinnistu juures. Planeeringus on tuletõrjevesi lahendatud alale planeeritavate tuletõrjevee hüdrantidega. Tuletõrjehüdrantide paiknemine on kajastatud Tehnovõrkude koondjoonisel. Veevõtukohale esitatavad nõuded peavad vastavama Siseministri 01.03.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord.“

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringus on ette nähtud eraldi kinnistutel asuvate hoonete vahelised kujud vähemalt 10 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpsed hoonete asukohad, planeeritud hoonestusalade piires, selguvad ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.4 Võrguvaldajate tingimused tehnovõrkude projektide koostamiseks

Elektrivarustus. Elektrilevi OÜ tingimused:

- Elektrivõrgu väljajahitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus. Telia Eesti AS tingimused:

- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritavasõiduteealale.
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tuleb tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Töödeteostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitisekaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele sitatavad nõuded“, kohaldatava test standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest:
<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>

Veevarustus ja kanalisatsioon. OÜ Strantum tingimused:

- DP ala planeeritud reoveesüsteem on võimalik rajada peale reoveesüsteemi eesvoolu (Ellerheina reoveepumpla) likvideerimist ja reovee suunamist Lille tee reoveekanalisatsiooni. Eesvoolu rekonstrueerimiseks vajalikud tegevused ja/või sellega kaasnevad kulud täpsustatakse järgmises etapis peale DP kehtestamist ÜVK laiendamise tehniliste tingimustega ja DP ala ÜVK liitumislepinguga.

- Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendus- ja liitumistasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus. DP kooskõlastamise hetkel kohalduvad DP piirkonnale vähemalt järgmised arendus ja liitumistasud:
 - 1) Tabasalu-Tallinn reovee eesvoolu arendamise tasu.
 - 2) Harkujärve-Tiskre veetöötuse arendamise tasu.
 - 3) ARENDUS- ja LIITUMISKOKKULEPE nr 3-17.5/2024004 (Tiskre Kodud OÜ, registrikood 14928987)
 - 4) ARENDUS- ja LIITUMISKOKKULEPE nr XXX (Apametsa IV DP ala, Jalaka piirkond)
 - 5) OÜ Pillado (registrikood 10672545, e-post pillado@hot.ee),
 - 6) Tiskre küla, Apametsa piirkonna vaakumkanalisatsiooni arendamine.

Gaasivarustus

- Gaasivarustus kuulub täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Adven Eesti AS-lt tehnilised tingimused.

5 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED

5.1 Võimalikud majanduslikud mõjud

Planeeringuala väljaarendamine parandab ala infrastruktuuriga varustatust, tõstab piirkonna atraktiivsust ja aitab kaasa kinnisvara väärtuse kasvule nii planeeringualal kui ka selle lähiümbruses. Üksikelumukruntide lisandumine loob eeldused uue tarbijaskonna tekkeks ning seeläbi võib see kaudselt toetada kohalike teenuste ja väikeettevõtlike arengut (sh lastesõimed, teenindusettevõtted, kohaliku teenindusvõrgu elavnemine).

Planeeritavad transpordimaa, haljasmaa ja veekogude maa sihtotstarbega krundid võõrandatakse tasuta vallale, mis võimaldab avaliku taristu laiendamist ilma omavalitsusele olulise täiendava rahalise koormuseta. Teede ja tehnovõrkude rajamine toimub olemasolevat taristut arvestades ning toetub majanduslikult otstarbekale, ringühendustel põhinevale võrgulahendusele.

Planeeringu realiseerimine võib kaasa tuua kaudseid kulusid omavalitsusele seoses haljasalade hoolduse ja sotsiaalse taristu (nt lasteaiad, koolid) vajaduste kasvuga, kuid neid kompenseerivad täiendavad maksutulud. Tehnovõrkude rajamise ja juurdepääsuteede väljaehitamise kohustused on planeeringust huvitatud isiku kanda.

5.2 Võimalikud kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi ega kohaliku kaitse all olevaid objekte. Ala ei asu ka miljööväärtuslikul ega pärandmaastikulisel alal. Kavandatav hoonestus (üksikelumud) sobitub olemasoleva asustusstruktuuriga ning arvestab kohaliku elulaadi ja ruumilise identiteediga. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis tooks kaasa vaadete sulgumise ega maastikupildi olulise muutumise.

Detailplaneeringu koostamisel on eraldi tähelepanu pööratud dendroloogiliselt väärtuslikele tammedele Nõmme tee 41a maaüksusel, mille säilitamine on planeeringuga tagatud. Samuti on

planeeringus ette nähtud konkreetsete meetmed puude juurestiku kaitseks ja hoolduseks, lähtudes kehtivatest standardites (vastavad teemat on käsitletud ptk 3.9.1 ja ptk 4.2.1)

5.3 Võimalikud sotsiaalsed mõjud

Planeeringu realiseerimine ei too kaasa olulisi sotsiaalseid mõjusid. Täiendava 33 eluasemeühiku rajamine ei muuda märkimisväärselt piirkonna sotsiaalset olukorda. Positiivse mõjuna lisanduvad üldkasutatava maa sihtotstarbega haljasalad, mis pakuvad kohalikele elanikele rekreatsioonivõimalusi ja aitavad tugevdada kogukonnatunnet.

Detailplaneering loob eeldused sotsiaalselt sidusa, turvalise ja peresõbraliku elukeskkonna kujunemiseks. Avalikus kasutuses rohealad ning mitmekesise ruumikasutusega puhkealad toetavad kogukonna arengut. Jalg- ja jalgrattateede võrgustik tagab head liikumisvõimalused eri vanuserühmadele.

Planeeringualale ei kavandata sotsiaalselt häirivaid objekte ega tegevusi. Tänavad kujundatakse rahuliku liiklusega, osaliselt õuealana, mis vähendab liiklusriske ja suurendab turvatunnet. Parkimine on lahendatud igal elamukrundil, vältides suurte asfaltplatvormide teket. Avaliku ruumi kvaliteeti tõstavad kavandatud rohealad.

Kuigi elanike lisandumine suurendab mõnevõrra nõudlust haridus- ja sotsiaalteenuste järele, on selle mõju piirkondlik ja hõlmatud omavalitsuse pikaajalises arenguplaanis.

5.4 Võimalikud mõjud keskkonnale

Keskkonnamõju üldhinnang

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhitmissüsteemi seaduse” § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algtatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist sh vee-, pinnase-, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist.

Kavandatavas mahus ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringus kavandatud tegevus võiks mõjutada. Planeeringuala kuulub Harku valla üldplaneeringu järgi leebe režiimiga loodusliku haljasmaa alasse, millega on arvestatud ning on kavandatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid.

Kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust.

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus.

Planeeringualal asuva maaüksuste kruntideks jagamine ja osaliselt maakasutuse sihtotstarvete muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju.

Kui järgitakse nii projekteerimise, ehitamise kui hilisema kasutamise etapis kõiki seadusandlikest aktidest tulenevaid nõudeid, standardites esitatud soovitusi ning detailplaneeringus seatud tingimusi, siis ei too planeeritud tegevused kaasa olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskonnale.

Looduslik keskkond ja haljastus

Detailplaneeringuala paikneb leebe režiimiga loodusliku haljasmaa alal. Kavandatud haljasala ja parkmetsa krundid toetavad olemasoleva rohevõrgustiku toimimist ning suur osa kõrghaljastusest säilitatakse. Dendroloogilise hinnangu põhjal on väärtuslikumate tammede osas tehtud ettepanek võtta need kaitse alla (vt ptk 3.9.1).

Kraavid ja sademevesi

Olemasolevad kraavid säilitatakse ja puhastatakse. Sademevesi immutatakse kohapeal, vähendades koormust sademeveesüsteemidele. Kavandatud truubid toimivad ühtlustusmahutitena, vältides vooluhulkade äkilist koondumist. Kraavide mahutavus jääb samaks (vt ptk 3.6).

Müra, vibratsioon ja valgus

Planeering ei sisalda tegevusi, mis suurendaksid püsivalt müra- või vibratsioonitaset. Ehitusaegne müra on ajutine ja reguleeritud müra normtasemetega määrusega. Valgusreostus piirdub tänavavalgustusega ega mõjuta oluliselt ökosüsteemi ega elukeskkonda.

Radoon ja geoloogilised tingimused

Planeeringuala asub radooniohtlikul alal. Kõigile elamukruntidele kehtivad nõuded radoonikaitsemeetmete rakendamiseks vastavalt kehtivale standardile. Ehitusprojektide koostamisel tuleb teha täpsemad radoonimõõtmised ja rakendada tõkestussüsteeme (vt ptk 3.11).

Kliimamuutustega arvestamine ja soojussaared

Planeering näeb ette haljasribade ja puuderidade rajamise, vältimaks soojussaarekonna teket. Rohekoridor ühendub naaberaladega, tagades loodusliku jahutuse ja elurikkuse (vt ptk 4.2.3).

Põhjavee kaitse

Sademevesi immutatakse lokaalselt, kuivendust tagavad kraavid. Pinnavett ei juhita ühisvoolse süsteemi kaudu. Projekteerimisel tuleb arvestada maapinna niiskusrežiimi ja vältida naaberalade liigniiskuse suurenemist (vt ptk 3.6 ja 4.2.3).

Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mille elluviimisel tekiks olulise keskkonnamõju oht. Lahendus on kooskõlas kohalike ja maakondlike arengueesmärkidega ning loob eeldused tasakaalustatud ja keskkonnateadliku elukeskkonna arenguks.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevuse järjekord:

- 1) Katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) järgmiste kruntide tasuta võõrandamine vallale:
 - transpordimaa sihtotstarbega krundid pos nr 34 suurusega 1591 m², pos nr 35 suurusega 30 055 m², pos nr 36 suurusega 1 416 m² ja krunt pos nr 37, suurusega ligikaudu 1160 m²;
 - üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid pos 39 suurusega 1554 m², pos nr 41 suurusega 6 074 m², pos nr 42 suurusega 2 647 m² ja pos nr 43 suurusega 16 880 m²;
 - veekogude maa sihtotstarbega krunt pos nr 38 suurusega 1 322 m².
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunkteneni. Lisaks nähakse ette planeeringualale jääva puurkaevu (pos 43) lammutamine.
- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

¹ 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.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostanud: Ivo Rebane
Reet Salu
Nadja Bruk

LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
 - 1.1. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38798519, 12.04.2024
 - 1.2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 471029, 02.05.2024
 - 1.3. Adven Eesti AS gaasivõrguga liitumise detailplaneeringu tehnilised tingimused, 03.05.2024
 - 1.4. Strantum OÜ veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks, 17.05.2025
 - 1.5. Kirjavahetus:
 - Strantum OÜ-ga: Nõmme tee 56 ÜVK liitumise küsimus, 03.10.2025
 - Alternatiivsed liitumised, 16.10.2025
2. Nõmme tee 41a detailplaneering. Kraavide lahendus. Merindorf OÜ, töö nr 023008, jaanuar 2025.
Kirjavahetus Merindorf OÜ-ga (06.05.2025) – drenaažiküsimus.
3. Illustratsioonid.
4. Tiskre küla Nõmme tee 41a kinnistu loodeosa haljastuse inventuuriaruanne.
Dendroloog Olev Abner, 02.06.2025.

JOONISED

- DP-01 Asukohaskeem
- DP-02 Kontaktvööndi plaan
- DP-03 Tugiplaan
- DP-04 Põhijoonis
- DP-05 Tehnovõrkude koondplaan
- DP-06 Veevõtukohtade skeem

MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

2021.03.30 _Algamise taotlus
2021.04.05 _Algamise taotlus_MailChimp.pdf
2021.04.14 _Algamise taotlus_HVT.pdf
2021.04.26 _vastuskiri dp algamise taotlusele.pdf
2022.09.27 _esitatud lahendus.pdf
2022.10.24 _vastuskiri esitatud lahendusele.pdf
2022.12.07 _algamise eelne eskiis.pdf
2022.12.22 _vastuskiri esitatud lahendusele.pdf
2023.04.26 _vastuskiri esitatud lahendusele.pdf
2024.03.19 _Leping algamise eelne.pdf
2024.05.02 _Algamise otsus nr 26.asice
2024.05.09 _Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_planeerija, huvitatud
isikud.pdf
2024.05.13 _Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_MailChimp.pdf
2024.05.13 _Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_RUPO.pdf
2024.05.13 _Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_veebileht.pdf
2024.05.13 _Algamise teade_AT.pdf
2024.05.15 _Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_piirinaabritele.asice
2024.05.20 _Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_piirinaabritele e-postiga.pdf
2024.05.23 _Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_HVT.pdf
2024.05.24 _Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_HE.pdf
2024.06.13 _eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll.pdf
2024.06.17 _Seisukoht Nõmme tee laiendamise osas_PK Infra OÜ.pdf
2025.05.26 _Nõmme tee piirkonna elanike pöördumine.pdf
2025.06.18 _HVV vastuskiri Nõmme tee piirkonna elanike pöördumisele