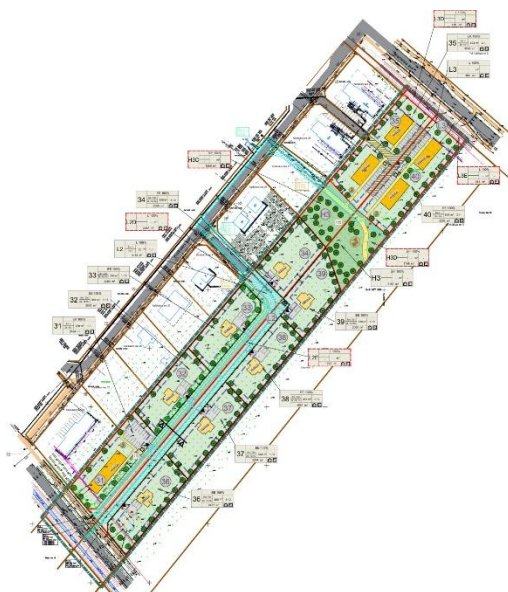


**Harku vald**  
**Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a**  
**maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp**



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Harku Vallavalitsus, registrikood 75014132  
Kallaste tn 12, 76901 Tabasalu alevik, Harku vald  
600 3848  
[harku@harku.ee](mailto:harku@harku.ee)

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA  
SELETUSKIRJA KOOSTAJAD:

Külli Samblik  
Keia Kuus  
Ege Netse

PROJEKTIJUHT:

Ege Netse  
516 8442  
[Ege@opt.ee](mailto:Ege@opt.ee)

## I SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA .....	4
2	Koostamise alused .....	4
3	Koostamise lähtedokumendid .....	4
4	KOOSTAMISE EESMÄRK .....	5
5	VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGUGA 2030+ .....	5
6	VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE .....	5
7	PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	6
7.1	Krundijaotus .....	6
7.2	Olemasolevad hooned .....	7
7.3	Kasutusotstarbed .....	7
7.4	Vertikaalplaneerimine .....	7
7.5	Haljastus ja keskkond .....	7
7.6	Tehnovõrkudega varustatust .....	7
7.7	Liikluskorraldus .....	7
7.8	Maakasutust kitsendavad tingimused .....	7
7.9	Ruumilise keskkonna analüüs .....	8
8	PLANEERINGU ETTEPANEK .....	8
8.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	8
8.2	Kavandatud krundi ehitusõigus .....	9
8.3	Ehitiste arhitektuurinõuded .....	10
8.4	Ehitusjoon .....	11
8.5	Kruntide piirded .....	11
8.6	Päikesepaneelide nõuded .....	11
8.7	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	12
8.8	Tee kaitsevöönd .....	12
8.9	Jalgrataste parkimine .....	13
8.10	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	13
8.11	Vertikaalplaneerimine .....	14
8.12	Tuleohutusnõuded .....	14
8.13	Servituutide seadmise vajadus .....	15
9	Tehnovõrkude lahendus .....	16
9.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	16
9.2	Veevarustus .....	16
9.3	Kanalisatsioon .....	17
9.4	Sademevee ärajuhtimine .....	17
9.5	Elektrivarustus .....	18
9.6	Sidevarustus .....	18
9.7	Gaasivarustus .....	18
10	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	19
10.1	Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus .....	19
10.2	Müra ja vibratsioon .....	20
10.3	Põhjavesi ja pinnavesi .....	20
10.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	20
10.5	Radooniriski vähendamise võimalused .....	20
10.6	Üleujutusala .....	21
11	PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....	21

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp	
12	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD ..... 21
12.1	Majanduslikud mõjud..... 22
12.2	Kultuurilised mõjud..... 22
12.3	Mõju looduskeskkonnale ..... 22
13	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA ..... 22
13.1	Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute tegevuste järjekord ..... 22
13.2	Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja ..... 23

## II LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

Tehnilised tingimused:

- Adven Eesti AS poolt 09.07.2025 väljastatud tehnilised tingimused;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 11.07.2025. a väljastatud tehnilised tingimused nr 500276;
- Telia Eesti AS poolt 18.07.2025 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39767471;
- Osaühing Strantum poolt 28.08.2025 väljastatud tehnilised tingimused;

## III JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	
AS-06	Ruumiline illustratsioon	M 1:~

## IV KOOSKÕLASTUSED

## I SELETUSKIRI

### 1 ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Tiskre külas jäädes Apametsa tee, Liiva tee, Toome tee ja Karikakra tee vahelisele alale. Planeeritava ala suurus on 3,4 ha, hõlmates Liiva tee 12a (katastritunnus 19801:002:1781), Liiva tee 12 (katastritunnus 19801:002:1798), Liiva tee L4 (katastritunnus 19801:002:1797) ja Liiva tee L5 (katastritunnus 19801:002:1796) ning lähiala.

Planeeritav ala on osa detailplaneeringust Apametsa piirkonna VII kvartali detailplaneering (algatatud Harku vallavalitsuse korraldusega nr 911 14.10.2003 a), mille I etapp kehtestati Harku vallavalitsuse korraldusega nr 513 06.11. 2018 (Tiskre külas Apametsa piirkonna VII kvartali Liiva tee 16, Remmelga 1, Liiva tee 14, Liiva tee 12a, Liiva tee 12, Liiva tee T29, Liiva tee L4, Liiva tee, osaliselt Liiva tee lõik 1, Liiva tee lõik 2, Liiva tee lõik 4 ja Liiva tee lõik 5 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine Liiva tee 16, Liiva tee 14a (endine Remmelga 1), Liiva tee 14, Liiva tee, osaliselt Liiva tee lõik 1, Liiva tee lõik 2, Liiva tee lõik 4 ja Liiva tee lõik 5 maaüksuste osas).

Kehtestatud osa Apametsa piirkonna VII kvartali detailplaneeringuga kavandatu on suures osas ellu viidud.

### 2 Koostamise alused

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Harku Vallavalitsuse korraldus 14. oktoober 2003 nr 911 Apametsa piirkonna VII kvartali detailplaneeringu algatamine;
- Harku Vallavalitsuse korraldus 08. aprill 2003 nr 509 Tiskre külas Apametsa piirkonna VII kvartali detailplaneeringu vastuvõtmine.

### 3 Koostamise lähtedokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Harku valla üldplaneering, kehtestatud 17.10.2013 otsusega nr 138;
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering, kehtestatud 31.05.2018 Harku Vallavolikogu otsusega nr 51;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu määrusega nr 7 vastu võetud 25.02.2016);
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025 – 2036, Harku Vallavolikogu 25.09.2025 määrus nr 23;
- Veeseadus;
- Looduskaitseadus;
- Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64);
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 945:2023 Reovee väikepuhasti projekteerimine (kuni 1999 IE);
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

#### 4 KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine ja kruntideks jagamine kaasaegse elamupiirkonna rajamiseks, määrates ehitusõigused üksikelamute ja korterelamute püstitamiseks ning juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

#### 5 VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGUGA 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) kohaselt asub detailplaneeringuala linnalise asustusega alal, mis on kompaktse asustuse arenguks sobilik.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse minister käskkirjaga nr 1.1-4/78) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Käesolevale planeeringualale Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) konkreetseid maakasutuspiiranguid ja kitsendusi ei sea, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

#### 6 VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE.

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

**Väljavõte kehtivast Harku valla üldplaneeringu koondkaardist**



**Elamumaa (korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes nagu Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades)**

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud Harku valla üldplaneeringuga seatud tingimustega ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu tingimustega.

Harku valla üldplaneeringus ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringus määratud ehitustingimused:

- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on Tabasalu ja Harku alevike piires 1500 m<sup>2</sup>, muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m<sup>2</sup>;
- korterelamute koormusindeks (korterelamu krundipinna suhe korterite arvu) minimaalselt 400 m<sup>2</sup>/korter;
- maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised):
  - kuni 20% kuni 2000 m<sup>2</sup> suurusel krundil;
  - kuni 15% üle 2000 m<sup>2</sup> kuni 5000 m<sup>2</sup> krundil;
- Uusi korterelamuid võib rajada ainult Tabasalu ja Harku alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates asustusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külad) elamumaa juhtotstarbega aladel;
- Kortерelamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb hoone juurde planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel;
- Üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Põhjendatud juhul ning kui sellega on nõus tee omanik või valdaja, võib ehitisi ehitada ka tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid võib ehitada tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m vaid siis, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus;
- Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu kohustusega aladele ehk tiheasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering või projekteerimistingimused seda ette näeb;
- Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on toodud ptk 3.14;
- Enam kui 10 ha pindalaga maa-alade planeerimisel tuleb kavandada hoonestus, taristud ja rohealad nii, et rohealadest moodustuks sidus rohekoridor, mis viiks veekoguni, pargini või puhkealani;
- Üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms), mis ei ole piiratud piirdeaia (välja arvatud juhul, kui piirdeaia püstitamine on lubatud kehtestatud detailplaneeringu või ehitusloaprojektiga), peab moodustama vähemalt 10% viie või enama elamuühikuga detailplaneeringu alas;
- Uue korterelamu planeerimisel tuleb jätta piisav puhverala olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu või muu kahe korteriga väikeelamu vahele, mis tagab üksikelamule, kaksikelamule või muule kahe korteriga elamule vajaliku privaatsuse;
- Parkimine lahendatakse elamumaal krundisisesele. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul peab lisanduma külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskohtade vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Kortерelamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs.

**Koostatud detailplaneeringu lahendus ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

## **7 PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **7.1 Krundijaotus**

Planeeritava ala suurus u 3,4 ha.



Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp  
Planeeringuala koosneb:

Liiva tee 12a maaüksus (katastritunnus 19801:002:1781), suurusega 15627 m<sup>2</sup>;

Liiva tee 12 maaüksus (katastritunnus 19801:002:1798), suurusega 15938 m<sup>2</sup>;

Liiva tee L4 maaüksus (katastritunnus 19801:002:1797), suurusega 1162 m<sup>2</sup>;

Liiva tee L5 maaüksus (katastritunnus 19801:002:1796), suurusega 1161 m<sup>2</sup>;

lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik tehnovõrkude planeerimiseks.

## **7.2 Olemasolevad hooned**

Planeeritav maa-ala on ehitusregistri andmetel hoonestamata.

Liiva tee 12 kinnistu on hoonestatud ehitusõigusega hoonetega (üksiklamu ja abihoone).

## **7.3 Kasutusotstarbed**

Liiva tee 12a maaüksus sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;

Liiva tee 12 maaüksus sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;

Liiva tee L4 maaüksus sihtotstarve on transpordimaa 100%;

Liiva tee L5 maaüksus sihtotstarve on transpordimaa 100%.

## **7.4 Vertikaalplaneerimine**

Planeeritava ala maapind on tasane, väikese kaldega edelast kirdesse. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 5.04 – 4.30 m. Planeeringuala kirde ja edela piiri ääres kulgevad kraavid langusega loodesse. Edelasse jääv kraav on Apametsa peakraav. Planeeringualale jääv Liiva tee absoluutkõrgused on vahemikus 5.56 – 5.60 m ja langusega loodesse.

## **7.5 Haljastus ja keskkond**

Planeeringuala on suures osas looduslik rohumaa, endine maaparandatud põlluala.

Planeeritav ala on vähese kõrghaljastusega. Vähene kõrghaljastus paikneb põhiliselt lehtpuude ja võsa näol ala üksikutes kohtades.

## **7.6 Tehnovõrkudega varustatus**

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Liiva tee L4 ja Liiva tee L5 maa-alal paiknevad elektri madalpinge maakaablid ja kõrgepinge maakaabel, sidekaabel ning gaasi- ja veetorustikud.

Liiva tee L4 maa-alal paikneb veevarustuse maakraan, mis on kinnistule Liiva tee 12 liitumispunktiks ühisveetorustikuga ja elektrienergiaga varustamiseks liitumiskilp kinnistule Liiva tee 12.

Liiva tee L5 maa-alal paikneb veevarustuse maakraan, mis on kinnistule Liiva tee 12a liitumispunktideks ühisveetorustikuga ja sademeveetorustik kinnistu Liiva tee 12a liitumisvalmidusega.

Karikakra tee maa-alal paiknevad elektri madalpinge maakaablid ja kõrgepinge maakaabel, sidekaabel ning gaasi-, sademevee- drenaaži-, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Karikakra tee 27 kinnistut läbivad elektri madalpinge maakaablid, sademevee- drenaaži-, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning mis lõppevad kinnistul Liiva tee 12a.

Apametsa tee maa-alal paiknevad veetorustik ja elektri madalpinge kaabel (tänavavalgus).

## **7.7 Liikluskorraldus**

Planeeringuala jääb Liiva tee ja Apametsa tee vahele, kust olemasolevaid sissesõite kruntidele ei ole va kergliiklusteelt Liiva tee L4 maa-alalt kinnistule Liiva tee 12a.

Planeeringualale on võimalikud juurdepääsud ka Karikakra teelt.

## **7.8 Maakasutust kitsendavad tingimused**

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

Liiva tee L4 ja Liiva tee L5 kinnistute maa-alale jäävate tehnovõrkude kaitsevööndid.

## **7.9 Ruumilise keskkonna analüüs**

Planeeringu maa-ala asub Harku vallas, Tiskre küla idaosas. Planeeringuala paikneb Apametsa tee, Toome tee, Liiva tee ja Karikakra tee vahelisel alal. Planeeringualast itta jääb Harku järv u 700 m kaugusele. Itta jääb ka Tallinna linn u. 2 km kaugusele.

Planeeringuala piirneb: kirdes transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega Apametsa tee lõik 12, kagus maatulundusmaa sihtotstarbega Liiva tee 10 maaüksusega (suurus 17142 m<sup>2</sup> ja on hoonestamata), edelas elamumaa sihtotstarbega maaüksustega (väikesed korterelamud) ja loodesse jäävad elamumaa sihtotstarbega maaüksused, hoonestatud üksikelamutega või rida- ja korterelamutega.

Planeeringuala on Harku järvest läände jääv väljakujunenud elumupiirkond. Piirkonnas on korter- ja ridaelamud ning kaksik- ja üksikelamud. Lähialal olev olemasolev hoonestus on kaasaegne 1- kuni 2-korruselised ühepereelamud, 2- korruselised paarismajad ning väikeelamute piirkonda sobivad korterelamud. Lähiala olemasolevate hoonete katused on valdavalt lamekatused. Itta jäävas vanemas elumupiirkonnas domineerivad kaldkatused.

Piirkonnas on ka detailplaneeringutega kavandatud elamualad, mis on väljaarendamata (läände jäävad alad).

Uute elamukruntide lisandumine on piirkonna üldiste arengusuundadega kooskõlas.

Planeeringualast kirdesse ja itta jäävad Harku valla üldplaneeringu kohased puhke- ja virgestusalad, mis kattuvad Harku järvest läänes paikneva rohevõrgustiku metsade tuumalaga. Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Harku järvest läänes rohevõrgustiku metsade tuumala, millel on oluline roll Harku järve suubuvate vete puhveralana ning tiheasustusalast ja järvest eraldava puhveralana. Suuremad metsaalad toimivad ühtlasi linnustiku ja väikeimetajate liikumiskoridoridena. Nimetatud metsamassiivide pindala tuleb säilitada ning metsa majandada edaspidi lageraiest erinevate metsamajandusvõtetega. Harku järve ääres paikneb Harku valla üldplaneeringu kohaselt haljasala ja parkmetsamaa, mis kattub rohevõrgustiku Harku järve ja selle piiranguvööndi tuumalaga ning on kavandatud puhke- ja virgestusotstarbeliseks kasutamiseks, sh terviseradade rajamiseks. Tegemist on Harku järve jõudvate vete puhveralaga, mille metsamassiivi pindala tuleb säilitada puutumatusena ja metsa majandada lageraiest erinevate majandamisvõtetega.

Lähiala rohevõrgustike tuumalade peaülesanne on looduslike ressursside taastootmine.

Elanike teenindamiseks on piirkonda rajatud kool (Harkujärve põhikool) ja mitmed lasteaiad ning 2026. aastal avatakse Tiskre Kool koos lasteaiaga. Lähimad gümnaasiumid paiknevad Tabasalus Ühisgümnaasium Tabasalu ja Tallinna linnas Järveotsa Gümnaasium. Lähipiirkonnas on tagatud huvitegevus: Tabasalu Noortekeskus, Tabasalu Muusikakool ja Tabasalu Spordikompleksis.

Tervishoiuteenust pakuvad Tabasalu Perearstikeskus ja Harku Perearstikeskus.

Lähialal on väiksemad kauplused aga suuremad keskused jäävad Tallinna linna Haabersti linnaossa. Planeeringualal on hea ühendus lähipiirkondadega. Ühenduse valla teiste piirkondadega annavad Liiva tee ja Apametsa tee. Liiva teelt pääseb Kiriku teele, mis annab ühenduse Järvekalda tee kaudu Paldiski maanteega (u. 3 km). Apametsa teelt saab Vana-Rannamõisa teele, mis asub u 1,5 km kaugel.

Lähimad ühistranspordi peatused on loodes Liiva teel (peatus Sinilille) u 500 m kaugusel, kagus Toome teel (peatus Välja tee) u 350 m kaugusel, põhjas Künka teel (peatus Künka tee) u 760 m kaugusel ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel (peatus Vana-Rannamõisa tee) u 1,2 km kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi iseloomust ning vaadeldavas piirkonnas kehtivate detailplaneeringutega pakutud lahendustest on Liiva tee 12a ja 12 maaüksuste detailplaneeringulahendus kooskõlas ümbritseva ja planeeritava keskkonnaga.

## **8 PLANEERINGU ETTEPANEK**

### **8.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus**

Planeeritav maa-ala suurus ca 3,4 ha.

Planeeringulahenduses muudetakse osaliselt krundijaotust.

Liiva tee L4 ja Liiva tee L5 kinnistud säilivad olemasoleval kujul.



Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp  
 Liiva tee 12a ja Liiva tee 12 kinnistud jagatakse kruntideks:  
 pos 31, suurusega 2464 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 32, suurusega 2000 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 33, suurusega 2000 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 34, suurusega 2000 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 35, suurusega 3290 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 36, suurusega 2427 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 37, suurusega 2294 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 38, suurusega 2051 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 39, suurusega 2000 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos 40, suurusega 3343 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;  
 pos L2, suurusega 4170 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%;  
 pos L3, suurusega 369 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%;  
 pos H3, suurusega 3157 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%.

## 8.2 Kavandatud krundi ehitusõigus

### Pos 31

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 (korterelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	370 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m

### Pos 32 – 34, 36, 39

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (1 ühepereelamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	350 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m- elamu, 5m – abihoone

### Pos 35

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2 (korterelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	493 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m

### Pos 37

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (1 ühepereelamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	344 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m- elamu, 5m – abihoone

### Pos 38

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (1 ühepereelamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	307 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m- elamu, 5m – abihoone

### Pos 40

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2 (korterelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	500 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m

### Pos L2

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 (alajaam)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	10 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	5 m

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp Krundil pos nr 36 olemasolev hoonestus on ette nähtud säilitada. Igale korterelamu ja üksikelamu krundile võib rajada kuni 1 max 5 meetri kõrgust ehitisealuse pinnaga rajatist (ehk katusega rajatist), nagu prügimaja, jalgrataste varjualune, autode varjualune, lehtla või varikatusega väliköök. Ehitisealuse pinnaga rajatiste rajamine on lubatud hoonestusalale, välja arvatud prügimaja, mille rajamine on lubatud ka hoonestusalast välja. Naaberkinnistute ehitiste vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutuskuj. Katusega rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv).

### 8.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Pos 31, 35, 40

Hoonestusviis

lahtine

Katusekalle

0°–10°

Maksimaalne kõrgus

maapinnast 9 m

Maksimaalne korruselisus

2 korrust

Välisviimistlus

puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Ehitiste välisviimistluses on keelatud kasutada ümarpalki ja plastikust välisvoodrit.;

Katusekatte materjal

kivi- või plekkkatet. Lamekatuste puhul, mille kalle on 1:10 või väiksem, on lubatud kasutada SBS-kummibituumenkatet;

Katuse harja suund

paralleelne või risti transpordimaa piiriga

Pos 32 – 34, 36 - 39

Hoonestusviis

lahtine

Katusekalle

0°–20°

Maksimaalne kõrgus

maapinnast 9 m - elamu; 5 m -abihoone

Maksimaalne korruselisus

2 maapealset korrust / 1 maa-alune korrus –elamu;

1 maapealne korrus - abihoone

Välisviimistlus

puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Ehitiste välisviimistluses on keelatud kasutada ümarpalki ja plastikust välisvoodrit.;

Katusekatte materjal

kivi- või plekkkatet. Lamekatuste puhul, mille kalle on 1:10 või väiksem, on lubatud kasutada SBS-kummibituumenkatet;

Katuse harja suund

paralleelne või risti transpordimaa piiriga

Korterelamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb hoone juurde planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel.

Klaaspindade kavandamisel arvestada nende lindudele nähtavaks muutmise vajadust. Kasutada fassaadil ja muudel klaaspindadel ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga klaas.

Eluruumide akende ja rõdude kavandamisel arvestada ilmakaari ja tagada võimalusel privaatsed vaated.

Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel on soovitatav ette näha müra suhtes vähem tundlikke ruume (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid).

Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga. Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada eraomandis olevale

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, seejuures peavad välisagregaadid asuma kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusel.

Ventilatsiooni- ja jahutusseadmeid on lubatud paigaldada hoone katusele. Ventilatsiooni- ja jahutusseadmed peavad olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ja on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Ventilatsiooni- ja jahutusseadmete värvitoon peab ühtima katuse ja varjestuse värvitooniga.

Päikesepaneelid paigutada katusega samasse tasapinda, arhitektuurse lahendusega sobivalt.

Abihooneid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonete aluse pinna ulatuses määratud hoonestusalale, arvestades arhitektuurset sobivust, väärtuslikku kõrghaljastust ning kujade nõudeid. Abihoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Põhihoone juurde kuuluvad abihooned, ehitisealuse pinnaga rajatised ja väikevormid tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt ning looduskeskkonna eripära arvestavalt. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd ning hoonete eskiislahendused tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada Harku valla arhitektiga. Põhihoone puudumisel ei ole lubatud abihooneid ega ehitisealuse pinnaga rajatise püstitada. .

## 8.4 Ehitusjoon

Krundile pos nr 31 on määratud kohustuslik ehitusjoon lähtudes Karikakra tee 29 (19801:001:3510) olemasolevast hoonestusest.

Kui ehitusprojektiga planeeritakse krundile pos nr 35 ja 40 üks korterelamu, siis selle ehitusjoon peab ühtima Apametsa tee pool Karikakra tee 21 (19801:001:3533) ja Toome tee 13 (19801:002:2126) krundidel paiknevate elamute ehitusjoonega.

## 8.5 Kruntide piirde

Korterelamute krundid (pos nr 31, 35, 40 ):

Piirdeaedade rajamine planeeritud kruntidele ei ole lubatud, v.a jäätmemahutite ala piiramiseks.

Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Planeeringuga on keelatud 1. korruse korterite terrasside ümbruse tarastamine. Kruntidele on lubatud istutada hekke. Näiteks võib hekki istutada parkla ja sõidutee ning kõnnitee vahelisele alale, et tagada jalakäijate turvalisus. Hekkide istutamisel tuleb silmas pidada, et tuleb luua terviklik lahendus kõrghaljastatud puhvertsoonide ja planeeritud kortermajade õuealadega. Hekiga ei tohi piirata korterelamu krundi välispiiret ehk perimeetrit.

Üksikelamute krundid (pos nr 32 – 34, 36 - 39):

Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi üksikelamu puhul olla kõrgemad kui 1,5 m. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Tänavapoolsel küljel piirdeid rajada latt-, lipp- või metallaiana. Kruntide vaheline kinnistute vahel võib olla ainult võrkpiire.

Kõik piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused.

Päikesepaneelide kasutamine piirdeaiana ei ole lubatud.

Kõikide kruntide piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## 8.6 Päikesepaneelide nõuded

Päikesepaneelide projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina. Päikesepaneelide kasutamine piirdeaiana ei ole lubatud.

Päikesepaneelid soovitatavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitatavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.

Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.

Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist. Tiheasustusala (üldplaneeringus kui detailplaneeringu kohustusega ala) elamumaa katastriüksusele ei ole lubatud rajada maapinnal eraldi seisvaid päikesepaneelide.

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteelamu puhul taotleda ehitusluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.

## 8.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Liiva teelt ja Karikakra teelt. Planeeritud kruntidele juurdepääsuks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos L2, kuhu on ette nähtud sõidutee ning jalgratta- ja jalgte. Krundile pos L2 kavandatud sõidutee tagab juurdepääsu kruntidele pos 31–34 ja pos 36–39 ning ühendab Liiva tee Karikakra teega.

Detailplaneeringuga kavandatavad transpordimaa sihtotstarbega krundid antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

Ehitusprojektiga tuleb transpordimaa krundile pos L2 kavandada liiklust rahustavad meetmed (nt šikaan). Samuti tuleb ehitusprojekti koostamisel näha Liiva teele väljasõidul ette eesõigus ristuvale jalgratta- ja jalgteel liiklejatele.

Olemasolev Karikakra tee võimaldab juurdepääsu kruntidele pos 35 ja pos 40. Krundile pos 35 on juurdesõiduks ette nähtud servituudi vajadusega ala planeeritud krundi pos 40 kasuks. Kruntidele pos 35 ja pos 40 on kavandatud ühiskasutuses parkla, millele on ette nähtud servituudivajadusega ala mõlema krundi kasuks. Juurdepääs krundile pos nr 35 ja 40 on jagatud liiklemisala, mida kasutavad nii sõidukid kui ka jalakäijad, jalgratturid jne.

Detailplaneeringuga kavandatavad transpordimaa sihtotstarbega krundid antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138) lahendatakse parkimine oma krundil. Ette on nähtud 2 parkimiskohta igale eluasemeühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul lisandub külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta igale eluasemeühikule; parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni. Detailplaneering näeb ette parkimiskohtade arvu korterelamul vähemalt 2,4 parkimiskohta korteri kohta ning üksikelamutel 3,0 parkimiskohta elamu kohta. Korterelamu puhul on 2 parkimiskohta korteri kohta ette nähtud elanikele (võimalik piiratud juurdepääsuga) ning 0,4 parkimiskohta korteri kohta külalistele, millele peab olema tagatud vaba juurdepääs.

Tabel 1 Parkimiskohtade kontrollarvutus .

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav üksikelamu	$7 \times 3 = 21$	21
Planeeritud korterelamu (6 korterit)	$6 \times 2,4 = 14,4$	15
Planeeritud 4 korterelamut (4 korterit elamus)	$16 \times 2,4 = 38,4$	40
Planeeritaval maa-alal kokku	<b>73,8</b>	<b>76</b>

Planeeringualal on kokku 29 elamuühikut ning parkimiskohti on kavandatud 76 sõidukile. Üksikelamute puhul võib parkimiskohtadeks projekteerida varjualuseid ja garaaže.

Ehitusloa taotlemise ajal lähtuda parkimiskohtade määramisel kehtivast Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga.

## 8.8 Tee kaitsevöönd

Ehitusseadustiku § 71, lg 1 kohaselt 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. § 71, lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.

Liiva tee puhul tehakse detailplaneeringuga ettepanek kaitsevööndi vähendamiseks. Ehitusseadustiku § 71 lõike 2 kohaselt võib põhjendatud juhul tee kaitsevööndi ulatust vähendada.

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Liiva tee kaitsevööndi ulatuseks 21,7 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast, mis vastab 10 meetrile planeeritud elamumaa krundi piirist.

Tee kaitsevööndi vähendamise põhjused on järgmised:

- Liiva tee ääres paiknevad olemasolevad ehitised, mis kujundavad väljakujunenud hoonetusjoone;
- planeeringuala asub tiheasustusalal, kus hoonestus paikneb tavapäraselt teele lähemal;
- naaberalal kehtestatud Toome tee 1 ja Liiva tee 10 maaüksuste detailplaneeringuga on samuti määratud Liiva tee kaitsevööndiks 10 meetrit elamumaa krundi piirist;
- Liiva tee kiirusepiirang on 50 km/h, mis on iseloomulik linnalisele või aleviku tiheasustuspiirkonnale.

Planeeringuga määratav kaitsevööndi ulatus arvestab olemasolevat ruumilist olukorda ning sobitub tiheasustusalale omase linnalise keskkonnaga. Kavandatav kaitsevöönd on piisav tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud tee kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

## **8.9 Jalgrataste parkimine**

Jalgrataste parkla kavandamisel on lähtutud Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Jalgrataste parkimiskohtadeks on ette nähtud vähemalt 2 jalgratta kohta ühele korterile. Ehitusloa taotlemise ajal lähtuda jalgrataste parkimiskohtade määramisel kehtivast EVS:843 standardist Linnatänavad. Normatiividest (EVS 843) lähtuvad jalgrataste parkimiskohad võivad paikneda nii korterelamu mahus kui ka kinnistul rajatava jalgrataste varjualusena või avaparklana. .

Ehitusprojektis näha ette jalgrattaparklad korterelamute tarbeks. Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla võib lahendada hoonesisiselt või hooneväliselt. Korterelemus saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiualana.

## **8.10 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt peab moodustama vähemalt 10% üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms), mis ei ole piiratud piirdeaiaga. Haljasalaga maa-alad kavandada nii, et rohealadest moodustuks rohekoridor, mis viiks veekoguni, pargini või puhkealani.

Apametsa elurajooni kirdetsooni on kavandatud kogu kvartalit läbiv 30 m laiune haljaskoridor.

Detailplaneeringulahenduses on kavandatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi pos H3, mis on jätkuks olemasolevale rohealale. Planeeritud krundile pos H3 on ette nähtud rajada piirkonna rohealasid ühendav jalgte, kõrghaljastus ning rekreatsiooniala. Planeeritud üldkasutatava maa krunt H3 antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

Kruntidele pos nr 31 – 33 on määratud avalikult kasutava tee poolsele küljele kohustuslikud 4 meetri laiused kõrghaljastatud alad.

Planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntide, kuhu on määratud ehitusõigus kortermajade ehitamiseks, õuealad kujundada kõrg- ja madalhaljastusega ning rajada mänguväljakud. Korterelemute parkimisalad tuleb liigendada madal- ja kõrghaljastusega, et leevendada soojusaarte teket, ning kavandada vett läbilaskva katendiga. Korterelemute kruntidel peavad mänguväljakud olema müra ja muude häiringute vähendamiseks elamutest vähemalt 15m kaugusel.

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

Haljastuse rajamisel tuleb lähtuda Harku valla õigusaktidest toodud nõuetest puude kaitseks. Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrasdamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojektis.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga.

Planeeringulahenduses kavandatud haljasalal (pos H3), kuhu võib rajada tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitised. Lubatud on

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp paigaldada inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ja rajada jalakäijate teed.

Detailplaneeringuga on antud haljastuse esialgne lahendus. Elamukruntide haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

Ehitusprojekti raames tuleb esitada korterelamute ja avalike haljasalade osas piirkonda sobiv terviklik väliruumi lahendus sh uushaljastuse lahendus. Uushaljastuse kavandamisel tuleb esitada asendiplaaniline lahendus ja tuua välja projekteeritavad liigid. Kasutada kodumaiseid liike ning vältida elupuuekkide rajamist. Kaasata projekteerimistöödesse maastikuarhitekt tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt.

Üksikpuude raiel tuleb juhinduda Harku vallavolikogu 29.03.2018 määrusest nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas“.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrastamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojekti.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusele nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisisiselt. Prügikonteinerite täpseid asukohti planeeringuga ei määrata.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Jäätmete äravedu võib teostada korraldatud jäätmeveo teenust osutav ettevõtte.

### 8.11 Vertikaalplaneerimine

Peale hoone ja rajatiste ehitamist maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Maapinna kõrguste muutmine on lubatud seoses hoone ja rajatiste ehitamise ning tehnovõrkude rajamisega (täpsustatakse projekteerimise staadiumis).

### 8.12 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded hoonete projekteerimiseks on määratud siseministri 30. märts 2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja tuletõrje veevõtuvajadus on lahendatud vastavalt siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistetuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

- hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega;
- päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse;
- tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Liiva ja Karikakra teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega;
- juurdepääsutee kandevõime peab olema vähemalt 12 tonni.

Tuletõrjeveresi saadakse tee maa-alale ette nähtud ühest hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan) ning olemasolevatest hüdrantidest. Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Karikakra teel (19801:001:3528) planeeringualast loodes kinnistute Karikakra tee 21, Karikakra tee 29 ja Karikakra tee 41 kõrval.

Transpordimaa krundile (pos nr L2) planeeritud tuletõrjehüdrandi kaugus kaugemast hoonestusalast on ligikaudu 135 meetrit mööda juurdepääsu teed. Karikakra tee 21 kinnistu ees paiknev olemasolev hüdrant asub krundi pos nr 40 hoonestusalast mööda juurdepääsu teed ligikaudu 151 meetri kaugusel. Hüdrantide kaugused on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan. Vastavalt määrusele nr 10 peab veevõtukohaks paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Seega on käesoleva planeeringulahenduse puhul hüdrantide paiknemine nõuetele vastav ja kaugused on tagatud.

### **8.13 Servituutide seadmise vajadus**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonisel AS-04. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

#### Pos 31 – 34, 37 – 38,

- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 35, 40

- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus.

#### Pos 36

- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- gaasiregulaatorkapile 1 m laiuselt kapi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 39

- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### Pos L2

- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasiregulaatorkapile 1 m laiuselt kapi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

#### Pos H3

- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

### **Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

#### Katastriüksus Liiva tee L4 (19801:002:1797):

- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;



- Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp
- veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

#### Katastriüksus Karikakra tee (19801:001:3528):

- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

## 9 Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud esialgne lahendus.

Tehnovõrkude lahendused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### 9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Osaühing Strantum 28.08.2025. a tehnilistele tingimustele.

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

Torustike ja kaevude juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses isikliku kasutusõiguse ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan. AS-05 Tehnovõrkude koondplaani joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

### 9.2 Veevarustus

DP kohane arvestuslik olmeveevajadus on 8,7 m<sup>3</sup>/d (29 elamuühikut 0,3 m<sup>3</sup>/d / EÜ).

Hoonete väline tuletõrjevajadus 10 l/s, mille tarvis on planeeritud üks tuletõrjehüdranti tegevusulatusega kuni 150 m.

Kruntide pos nr 31 – 34, 36 – 39 ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad kinnistutel Liiva tee L4 ja Karikakra tee, kus asuvad olemasolevad torustikud De110. Ühinemispunktid ringistatakse omavahel planeeringu kaudu.

Kruntide pos nr 35 ja 40 ühisveevärgi ühinemispunkt asub kinnistul Karikakra tee 27, kus asub olemasolev torustik De63.

Igale kinnistule on planeeritud üks liitumispunkt maakraaniga. Juhul kui kinnistu tarnetoru pikkus kuni hoone sisendini on pikem kui Osaühing Strantum üldnõuded (kuni 50 m), tuleb liitumispunkti järel rajada täiendavalt veemöödukaev.

*Tabel 2 Vee tarbimise kogused kruntide lõikes*

Krundi pos nr	Liik	Elamuühikute arv	Olmevee vajadus m <sup>3</sup> /d
31	korterelamu	6	1,8
32	üksikelamu	1	0,3
33	üksikelamu	1	0,3
34	üksikelamu	1	0,3
35	korterelamu	8	2,4
36	üksikelamu	1	0,3
37	üksikelamu	1	0,3
38	üksikelamu	1	0,3
39	üksikelamu	1	0,3

Krundi pos nr	Liik	Elamuühikute arv	Olmevee vajadus m <sup>3</sup> /d
40	korterelamu	8	2,4
Planeeringualal kokku		29	8,7

Planeeritud krundil pos nr 36 paikneb olemasolev salvkaev, mis säilitatakse ning mida kasutatakse edaspidi kastmisvee eesmärgil.

### 9.3 Kanalisatsioon

Olmevee arvestuslik kogus on sama mis veetarve 8,7 m<sup>3</sup>/d.

Kruntide pos nr 31 – 34, 36 – 39 reoveed suunatakse planeeritud isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsiooni kaevu K-16, mis asub kinnistul Karikakra tee.

Kruntide pos nr 35 ja 40 reoveed suunatakse planeeritud isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsiooni kaevu K-29, mis asub kinnistul kinnistul Karikakra tee 27.

Sademevee ja drenaaži suunamine olmekanalisatsiooni ei ole lubatud.

### 9.4 Sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Tänavatele on planeeritud paigaldada sademevee torud, mille ühinemispunktid asuvad kinnistutel Liiva tee ja Karikakra tee. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek kruntide pos nr 31, 32, 36 ja 37 sademeveed trassiga juhtida Liiva tee ääres asuvasse Apametsa kraavi ning kruntide pos nr 33, 34, 35, 38, 39 ja 40 sademeveed juhtida Karikakra teel asuvasse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Transpordimaa krundi pos nr L2 sadevee kanalisatsioonitrassi lahkumise asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Karikakra tee sademevee kanalisatsioonitorustikku juhitud sademeveed suunatakse Apametsa tee ääres olevasse kraavi, mis suubub Tallinna lahte. Kraavi suunatava sademevee kvaliteet peab vastama loodusesse juhitava heitvee nõuetele.

Kinnistutelt saab ära juhtida katuse sademeveed ja vajadusel saab kinnistutel sademevee süsteemi lisada ka drenaaži veed. Kinnistute äravoolud ei tohi võimaldada vooluhulka üle 10 l/s.

Kinnistutelt kogutakse sademeveed läbi liitumistorude.

Selleks, et täiendavate vooluhulkade lisandumine oleks võimalikult väike, on planeeringus kasutatud järgmisi peamisi põhimõtteid:

- Elamukinnistute hoonete katustelt koguda sademeveed kastmisvee kogumismahutisse, mida kasutada kastmisveeks. Kastmisvee mahuti täitumisel suunata need ülevoolu kaudu kinnistu haljasalale või tänavatorustikku. Detailsem lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.
- Üksikelamu kinnistutel on soovitatav sademevesi täielikult käidelda omal kinnistul, sh katuste veed kogutakse kastmiseks ning parkla veed suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasalale imbumiseks. Planeeringus on näidatud liitumispunktid ka eramukinnistutele, kuid nendega ühinemise vajadus täpsustub kinnistupõhiste ehitusprojektide staadiumis;
- Korterelamu kinnistu siseste sõiduteede ja parklate sademeveed, kui nad suunatakse restkaevudesse, juhitakse sademeveepuhastisse ja seejärel tänavatorustikku. Eeldatavalt ei saa torudega kokku kogutud platside sademeveest torude rajamissügavuse tõttu enam immutada, mistõttu tuleb need suunata eesvoolu, milleks on tänava-alale rajatav torustik. Selleks, et vähendada mõju eesvoolule tuleb täiendavalt ette näha väljuva vooluhulga piiramine ühtlustava mahuti kaudu, mille dimensioneerimine selgub projekteerimise käigus. Juhul kui parklate juures kasutatakse vett läbilaskvaid lahendusi, siis sellega väheneb kokku kogutava sademevee kogus, aga see selgub projekteerimise etapis.

Planeeringualale on peale kantud projekteeritud tee drenaažitrass. Projekti koostas AS Viimsi Keesvitus 20.03.2019, töö nr PP074.

Planeeringualal olemasolevat drenaažitorustikku ei planeerita kasutada sademevee ärajuhtimiseks tulenevalt asjaolust, et ei ole garanteeritud nende töökindlus. Maaparandussüsteemi drenaažitorustikud on ette nähtud likvideerida.

Planeeringuala elluviimine suurendab sademevee äravoolu võrreldes olemasoleva olukorraga. Planeeringulahenduse puhul nähakse ette sademevee käitlemine viisil, mis ei põhjusta Apa ja Apametsa kraavi veerežiimi olulist muutumist ega suurenda üleujutuste riski. Sademevee

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp ärajuhtimine lahendatakse põhimõttel, et võimalikult suur osa sademeveest immutatakse või aeglustatakse planeeringualal.

Apa ja Apametsa kraavi juhitava sademevee hulk ei ületa olemasolevat äravoolu määral, mis võiks negatiivselt mõjutada kraavi hüdroloogilist seisundit. Täpsemad sademevee vooluhulkade arvutused, tehnilised lahendused ning meetmed veerežiimi kaitseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

## 9.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 11.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 500276.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on viie krundi kohta  $3 \times 750$  A.

Planeeritud kruntide pos 31 – 34, 36 - 39 elektrivarustuse jaoks on planeeritud uus alajaam transpordimaa krundile pos L2. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga, sisselõikega keskpinge maakaabelliini 22305.

Kruntide pos nr 35 ja 40 elektrivõrgu ühinemispunkt on ette nähtud olemasolevast alajaamast 9165, mis asub Karikakra tee 12 kinnistul.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 31, 36. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisisesi teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavate teede äärde on ette nähtud tänavavalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliit. Enne tänavavalgustuse projekti koostamist tuleb Harku vallavalitsuselt taotleda tänavavalgustuse tehnilised tingimused.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

### Täiendavad tingimused:

- kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

## 9.6 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 18.07.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39767471.

Kruntide pos nr 31 – 34, 36 – 39 sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev KLNT-3359, mis asub planeeringualal.

Kruntide pos nr 35 ja 40 sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mis asub planeeringuala kõrval Karikakra teel. Ühinemiseks planeerida uus sidekaev.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Igale eramule/kortermajale näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

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

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

## 9.7 Gaasivarustus

Gaasiga varustamine lahendatakse vastavalt Adven Eesti AS poolt 09.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Gaasivarustuse ühinemispunkt asub kinnistul Liiva tee L4 kinnistul, kus paikneb Adven eesti AS-le kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune maagaasitorustik. Ühinemispunktist kuni planeeringualani on kavandatud B-kategooria gaasitrass. Elamumaa kruntide tarbeks on planeeritud

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp gaasiregulaatorkapp ja A-kategooria gaasitrass transpordimaa krundile pos nr L2. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile ning mitte lähemale kui 2 meetri kaugusele teistest kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest. Kruntidele on planeeringuga ette nähtud üks gaasivarustuse liitumispunkt ühe krundi kohta.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Adven Eesti AS kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Alternatiivina on hoone küttesüsteem võimalik lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke, keskkonnasõbralikke lahendusi ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteallikad (nt raskeõlid ja kivisüsi). Võimalik on kasutada kombineeritud küttelehendusi, nt õhk-vesi soojuspump ja päikesepaneelid.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

Kinnise süsteemiga maasoojuspuuraugud on lubatud juhul, kui süsteem rajatakse taastumatust põhjaveekihist (Ordoviitsium-Kambrium) ülespoole.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## **10 KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

Detailplaneeringuga (maa sihtotstarbe muutmine ja elamumaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti ei ole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik kesk konnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (korter- ja üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

### **10.1 Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus**

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda rajatiste ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.

Väljastatud peab olema reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt. Määruse kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded §181 järgi tuleb kanalisatsioonisüsteeme perioodiliselt hooldada nii, et oleks tagatud süsteemide nõuetekohane toimimine.

## 10.2 Mära ja vibratsioon

Planeeringu elluviimisel suureneb planeeringuala piirkonna liikluskoormus ning sellega kaasnev müra ja õhusaaste, kuid eeldatavasti ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Planeeritud rajatiste ehitamisel tuleb rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

### Mürakaitse rakendamise meetmed:

- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud tehnotrasside ja rajatiste ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga.

## 10.3 Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub Suhteliselt kaitstud põhjavee piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte imutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

## 10.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- piiratud juurdepääs võõrastele;
- jälgitavus (nt. videovalve);
- hea valgustus;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- territooriumi korrashoid;
- tulekindlate materjalide kasutamine.

## 10.5 Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on kõrge või väga kõrge (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2023. aasta seisuga).

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Eesti projekteerimismäärde (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## 10.6 Üleujutusala

Vastavalt Maa-ameti üleujutusosalad kaardirakenduse andmetele ei asu planeeringuala üleujutusala ega üleujutusala riskipiirkonnas.

Vastavalt maa-ameti üleujutusala kaardirakendusele on lähim üleujutusala 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest põhjasuunas:

- Esinemistõenäosus 1 kord 10 aasta jooksul (üleujutuse abs +1.45 m);
- Esinemistõenäosus 1 kord 100 aasta jooksul (üleujutuse abs +1.99 m);
- Esinemistõenäosus 1 kord 1000 aasta jooksul (üleujutuse abs +2.38 m).

Planeeringu ala olemasoleva maapinna kõrgused on vahemikus 4.3 m kuni 5.04 m ning teoreetilise maksimaalse üleujutustaseme 2.38 m mõju planeeringu ala maapinnatasemeni ei jõua ja üleujutusohu ei ole.

*Foto 1 Väljavõtte maa-ameti üleujutusala ja riskipiirkonna kaardist (fotol üleujutusala prognoositav esinemistõenäosus 1x1000 aasta jooksul)*



## 11 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	3,4 ha		
Kavandatavate kruntide arv	13		
Krunditava maa-ala bilanss:	31565 m <sup>2</sup>		
	Elumumaa	23869 m <sup>2</sup>	76%
	Transpordimaa	4539 m <sup>2</sup>	14%
	Üldkasutatav maa	3157 m <sup>2</sup>	10%
Planeeritav parkimiskohtade arv	76 kohta		
Planeeritav elamuühikute arv	29		

## 12 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on positiivne. Detailplaneeringus kavandatud korterelamute ja üksikelamute rajamine toob kaasa uute kogukonnaelanike lisandumise ning lisaks avaliku ruumi loomine kogukonna elanikele, on positiivne sotsiaalne mõju.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### **12.1 Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete (maksumaksjate) lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv.

Rajatavad elamud ja heakorrastatud välisruum tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### **12.2 Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju.

Detailplaneeringus on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Peale ehitamist heakorrastatakse ja taastatakse ehitusala. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### **12.3 Mõju looduskeskonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga.

Koostatud detailplaneeringuala ei asu Natura 2000 alal ja detailplaneeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis esineb peamiselt ehitustegevuse ajal.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjavee piirkonnas. Põhja-ja pinnavee hea seisundi tagamiseks on vajalik tagada hästi toimiv kanalisatsioon reovee kogumiseks ja puhastamiseks ning heitvee suublasse juhtimiseks. Ühisveevärgi rekonstrueerimisega vähendatakse riske looduskeskonnale inimtegevusest tuleneva reostusohu eest.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

## **13 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

### **13.1 Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute tegevuste järjekord**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.



Tiskre külas Apametsa VII kvartali (Liiva tee 12 ja Liiva tee 12a maaüksuste) detailplaneeringu 2. etapp

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos nr L2 suurusega 4170 m<sup>2</sup>, L3 suurusega 369 m<sup>2</sup> ning üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi pos nr H3 suurusega 3157 m<sup>2</sup> tasuta võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel (*Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload*)

### 13.2 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatavehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjukolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikka aega teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Koostanud

Külli Samblik  
Arhitekt

Keia Kuus  
Tehnik

Ege Netse  
Projektijuht