

# NÕMME TEE 3 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT:  
PlanID:

HARJU MAAKOND, HARKU VALD, TISKRE KÜLA

HUVITATUD ISIK:

**KINNISMAA OÜ**  
*(allkirjastatud digitaalselt)*

DP KOOSTAJA:

HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs  
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7  
E-post: [taimi.kirs@gmail.com](mailto:taimi.kirs@gmail.com)  
Tel: +372 5203279  
*/digitaalselt allkirjastatud/*



TÖÖ NR.:

HDP-02/2024

<i>SELETUSKIRI</i>	<i>3</i>
<i>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</i>	<i>3</i>
<i>2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD</i>	<i>4</i>
<i>2.1. ASUKOHT</i>	<i>4</i>
<i>2.2. PINNAS</i>	<i>4</i>
<i>2.3. RELJEEF JA HALJASTUS</i>	<i>4</i>
<i>2.4. HOONESTUS</i>	<i>4</i>
<i>2.5. TEED</i>	<i>4</i>
<i>2.6. TEHNOVÕRGUD</i>	<i>4</i>
<i>2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD</i>	<i>4</i>
<i>3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA</i>	<i>5</i>
<i>4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED</i>	<i>6</i>
<i>5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS</i>	<i>8</i>
<i>5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED</i>	<i>8</i>
<i>5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS</i>	<i>8</i>
<i>5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKU TINGIMUSED</i>	<i>9</i>
<i>5.4. VERTIKAALPLANEERING</i>	<i>10</i>
<i>5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS</i>	<i>10</i>
<i>5.5.1. VEEVARUSTUS</i>	<i>10</i>
<i>5.5.2. KANALISATSIOON</i>	<i>10</i>
<i>5.5.3. SADEMEVESI</i>	<i>10</i>
<i>5.5.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED</i>	<i>11</i>
<i>5.5.5. SOOJAVARUSTUS</i>	<i>11</i>
<i>5.5.6. ELEKTRIVARUSTUS</i>	<i>11</i>
<i>5.5.7. TELEKOMMUNIKATSIOON</i>	<i>12</i>
<i>6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD</i>	<i>12</i>
<i>7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED</i>	<i>12</i>
<i>8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD</i>	<i>12</i>
<i>9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED</i>	<i>12</i>
<i>10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</i>	<i>13</i>
<i>11. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD</i>	<i>13</i>
<i>DETAILPLANEERINGU JOONISED</i>	<i>14</i>
<i>Joonis_1_Situatsiooni plaan_A4</i>	
<i>Joonis_2_Kontaktvõõndi plaan_A3</i>	
<i>Joonis_3_Tugiplaan_A3</i>	
<i>Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_380x530</i>	
<i>Ruumiline illustratsioon</i>	

1. *DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK*

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
  - Planeerimisseadus (uus redaktsioon jõustus 01.01.2025);
  - Ehitusseadustik (uus redaktsioon jõustu 01.01.2025);
  - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
  - Harku valla üldplaneering (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
  - HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78)
  - Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering.
  - Harku Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 97 algatatud Tiskre külas Nõmme tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneering.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
  - Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu 25.02.2016. a määrusega nr 7, redaktsioon jõustus 01.01.2025);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud täiendavad tööd:
  - Topo-geodeetiline alusplaan (Geoalus OÜ töö nr 24-G263 02.07.2024);
4. Eesti standardid:
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
  - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri. Osa 1: Linnaplaneerimine;
  - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus;
  - Eesti Standard EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Muud Eestis kehtivad õigusaktid, standardid ja projekteerimismid

**Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks** on varasemalt kehtestatud Tiskre külas Harku-Nõmme detailplaneeringu ümberplaneerimine Nõmme tee 3 maaüksuse osas sooviga täpsustada ehitusõigust ehk muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud täisehituse protsenti, hoonestusala ja abihoonete arvu. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

## 2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1. ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega ligikaudu 0,25 ha, asub Harju maakonnas Harku vallas Tiskre külas alljärgneval maaüksusel:

Maaüksuse aadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Nõmme tee 3	19801:002:7070	2522602	2480m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	Kinnismaa OÜ

**Maa-ala piirnevad maaüksused on:**

19801:002:1022	Nõmme tee L1	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
19801:002:6980	Nõmme tee 1	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
19801:002:2380	Sütemetsa tee 4	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
19801:002:7090	Nõmme tee 5	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA

### 2.2. PINNAS

Planeeritava ala mullastiku struktuuriks on Maa- ja Ruumameti mulla kaardi andmete järgi Gleistunud nõrgalt leetunud muld (Lkl(g)). Mulla lõimiseks on liiv (I).

### 2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Planeeritava ala on suhteliselt tasane.

**Nõmme tee 3 maaüksus**, suurusega 2480 m<sup>2</sup>, on 100% elamumaa, mille kõlvikuline koosseis koosneb 1122 m<sup>2</sup> metsamaast, 264 m<sup>2</sup> looduslik rohumaast ja 1094 m<sup>2</sup> õuemaast. Maaüksus on rohke kõrghalastusega, mis kuulub säilitamisele.

### 2.4. HOONESTUS

Nõmme tee 3 maaüksus on hoonestatud.

Nr	Ehitisregistrikood	Nimetus	Pindala m <sup>2</sup>
1	120635115	Üksikelamu	296
2	-	Abihoone	24
3	-	Kasvahoone	9

### 2.5. TEED

Juurdepääs Nõmme tee 3 maaüksustele on tagatud Nõmme teelt (tee nr 1980004).

### 2.6. TEHNOVÕRGUD

**Nõmme teel** paiknevad piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorud, sidekaabel, tänavavalgustus. Elektrienergiaga varustamiseks on Nõmme tee äärde, Nõmme tee 3 maaüksuse piirile, rajatud elektri liitumiskilp peakaitsmega 3x40A. Gaasirajatised paiknevad Sütemetsa tee/ Liiva tee ääres.

### 2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

**Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS)** andmetel puuduvad antud alal looduskaitsetelised kitsendused.

**Kultuurimälestised riikliku registri** andmetel planeeritaval alal puuduvad.

**Pärandkultuuriobjekte** pole Maa- ja Ruumameti andmetel detailplaneeringu alale ega sellega piirnevatele katastriüksustele registreeritu.

**Ehitusseadustiku** (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Vastavalt Ehs § 92 lg 2 maantee on väljaspool linnu, aleveid ja alevikke paiknev tee



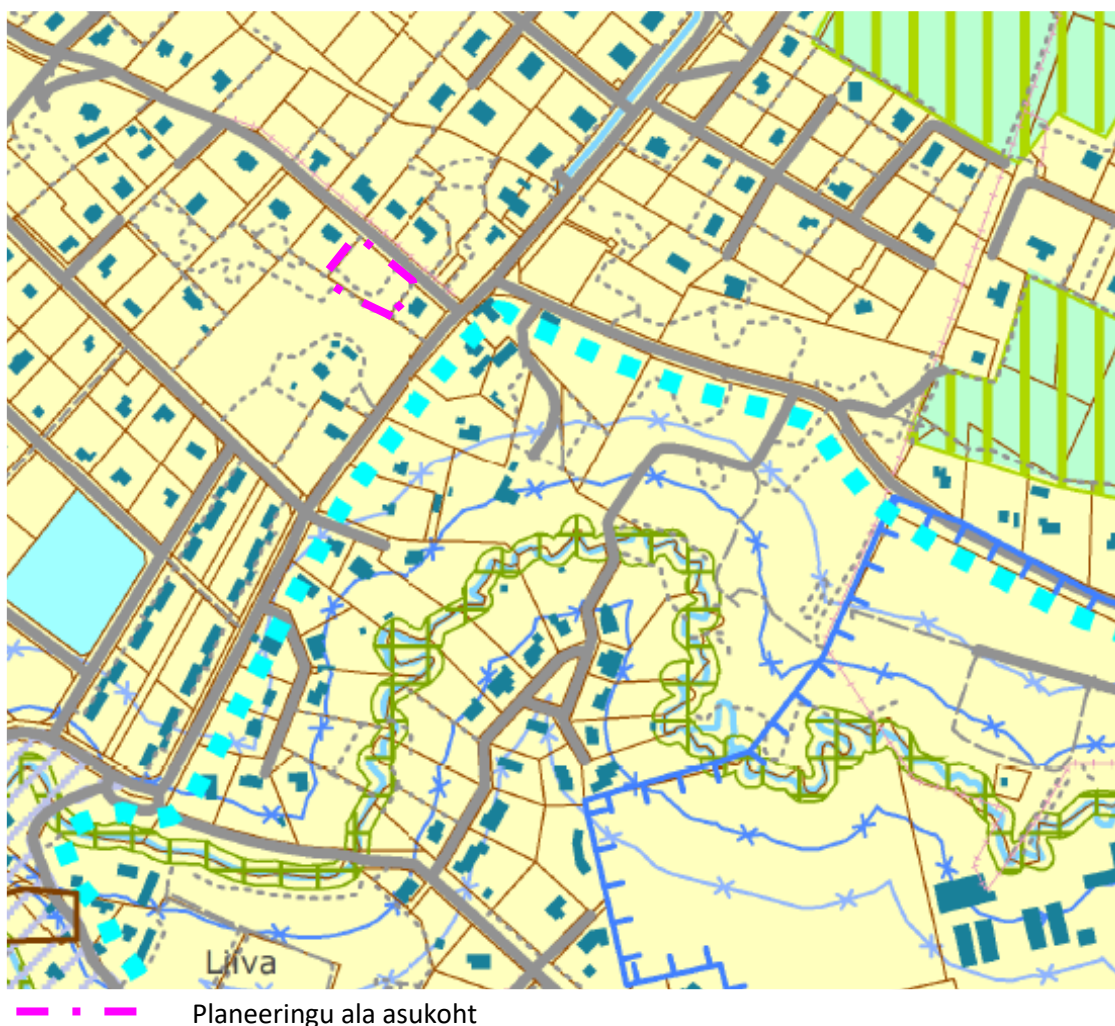
sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks. Antud detailplaneeringuga on Nõmme tee kaitsevöönditeks määratud äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit, kuna vastavalt „Tiskre külas Harku-Nõmme elamukvartali detailplaneeringule“ oli hoonestusala määratud krundi piirist 6 m kaugusele. Planeeritaval olevad kitsendused on alljärgnevad: tiheasustusala 2480,41 m<sup>2</sup>, sideehitise kaitsevöönd 1,61 m<sup>2</sup>; ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd 36,18 m<sup>2</sup>; ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktidest tulenev kaitsevöönd 7,09 m<sup>2</sup>.

### 3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse minister käskkirjaga nr 1.1-4/78) järgi asub Nõmme tee 3 maaüksus linnalise asutusega alal ehk kompaktselt asutuse arenguks sobilikul alal. Seda ala iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Harju maakonnaplaneeringu planeeringualale konkreetseid maakasutuspiiranguid ja kitsendusi ei sea, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöo-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elumumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

#### VÄLJAVÕTE HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGUST



## LEPPEMÄRGID

Maakasutus	Rohevõrgustik**	Muud leppemärgid
Elumaa Korteri- ja elumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevas haldusüksuses (Harku- ja Lahti küla).	Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesistuse hoidmine)	Vaikesadam
Üldkasutatavate hoonete maa	Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine)	Lautrikoht
Ärimaa	Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor)	Juurdepääs kallasrajale
Elamu- ja ärimaa	Tood	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd*
Tootmismaa	Põhimaantee	Ranna või kalda piiranguvöönd
Sadama maa	Tugimaantee	Suuruupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd
Hajlasala ja parkmetsa maa Väldvõlli tihedustasemeid, regulaarselt korratavate parkide maa	Kõrvalmaantee	Kõrgepingeliin (35-330 kV)
Puhke- ja virgustusmaa Väldvõlli looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhke- ja virgustuskohti	Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu)	Elektrihüliin pingaga 6 - 10 kV
Leebe režiimiga looduslik hajlasmaa Väldvõlli looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hoonestust pöörmõet	Perspektiivne tee	Maaparandussüsteemi ala
Range režiimiga looduslik hajlasmaa Looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta	Perspektiivne tramitee	Kaugküttepiirkond
Kalmistu maa	Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist)	Tihasustusala
Supelrandide maa	Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist)	Projekteeritav või muudetav kaitseala Ala piir on kaitseala Eesti Looduse Infosüsteemis (seisuga 15.10.2013) registreeritud looduse alusel, vt seletuskiri ptk 2.15
Jäätme- ja jäätmetähtsuse maa	Perspektiivne soovituslik jalgte (Tallinna ringtee projektist)	Maardla
Riigi- ja sisekaitsemaa	Jalgtee (Olemasolev või perspektiivne)	Taotletav maardla
Teemaa	Terviserada (Harku järve terviserada eeskis, Tehnogeni OÜ töö nr E-79/07/2005)	Valla piir
Mäetööstusmaa	Maantee kaitsevöönd	Katastriüksuse piir
Kaitsealune maa looduskaitse- seaduse mõistes	Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lühivälk perspektiivsest liiklussagedusest)	Kavandatav parkimisplats
	Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd	Vaartuslik maastik
	Muinsuskaitse	Traditsiooniline väärtuslik maastik
	Ajaloomälestis	Miljööväärtuslik hoonestusala
	Ehitismälestis	
	Arheoloogiamälestis	
	Kinnismälestise kaitsevöönd (Üleajaloolis, kaitsealuse objektide kaitsevööndi laius on 50 m)	

Planeeringu lahutamatuks osadeks on seletuskiri ja kaardid

HARKU VALLA ÜLDPLANEERING

## 4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Kiriku tee (tee nr 1980031) kaudu, mille ääres paikneb ka jalgte, on hea ühendus Tallinna linnaga. Lähim „Alasniidu lasteade“ paikneb ligikaudu 423 m kaugusel. Harkujärve Lasteade-Algkool paikneb planeeringu alast ligikaudu 925 m kaugusel ja Harkujärve Põhikool ligikaudu 1 km kaugusel. Lähim pood „MEIE“ paikneb planeeritavast alas ligikaudu 150 m kaugusel. Suuremad teenuseid pakuvad asutused nagu raamatukogu, kaubanduskeskused, perearstid ning huviharidusega tegelemiseks ja vabaaja veetmiseks on mitmeid võimalusi olemas Tallinna linnas, mis on planeeringu alast 2km kaugusel, kuid ka Tabasalu alevikus, mis paikneb ligikaudu 3km kaugusel.

Planeeringualale lähim ühistranspordipeatus „Alasniidu tee“ paikneb Süttemetsa tee ääres.



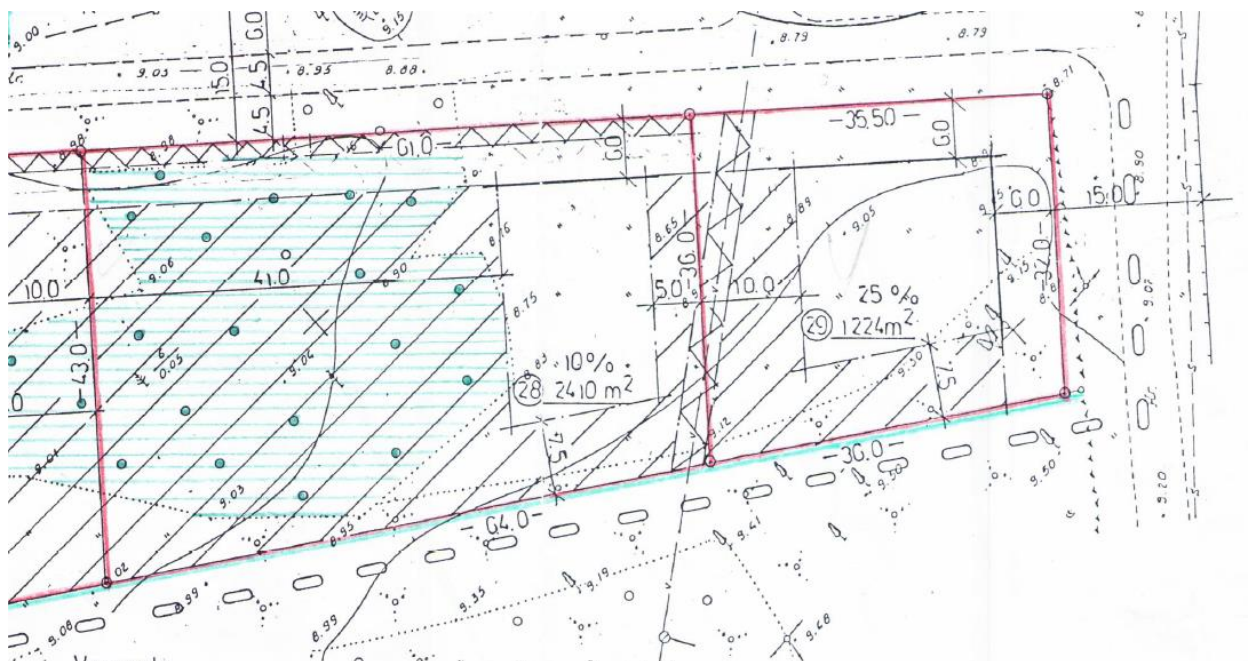
Kontaktvööndis olevad kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud on alljärgnevad:

1. Tiskre külas Harku-Nõmme elamukvartali detailplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu (edaspidi HVV) 29.09.1998 otsusega nr 78;
2. Tiskre külas Tänavatsa 5/Liiva 3 maaüksuste detailplaneering, kehtestatud HVV 22.08.2002 otsusega nr 60;
3. Tiskre külas Liiva tee 3 ja Liiva tee 5 kinnistute detailplaneering, kehtestatud HVV 16.12.2004 otsusega nr 110;
4. Tiskre külas Liiva tee detailplaneering, kehtestatud HVV 30.06.2005 otsusega nr 60;
5. Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Harku Vallavalitsuse 14.06.2022 korraldusega nr 315;
6. Harkujärve külas Sütemetsa tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, algatatud HVV 31.03.2022 otsusega nr 35;
7. Tänavatsa 4 detailplaneering, kehtestatud HVV 25.04.2002 otsusega nr 29;
8. Tiskre külas Pillado V maaüksuse detailplaneering, kehtestatud HVV 26.08.2004 otsusega nr 81;
9. Harkujärve külas Kiriku tee 11 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud HVV 28.05.2020 otsusega nr 46;
10. Harkujärve külas Jaani 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Harku Vallavalitsuse 14.08.2017 korraldusega nr 375;
11. Pillado I-II maaüksuste detailplaneering, kehtestatud HVV 22.08.2002 otsusega nr 62
12. Harkujärve külas Käämo tee 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Harku Vallavalitsuse 08.10.2019 korraldusega nr 502;
13. Tiskre külas Apametsa VIII kvartali detailplaneering, kehtestatud HVV 17.08.2006 otsusega nr 74.

Kontaktvööndis olevate detailplaneeringute asukoht on nähta Joonisel 2 Kontaktvööndi plaan.

Tiskre külas Harku-Nõmme elamukvartali detailplaneeringuga oli määratud arhitektuursed tingimused:

- Krundil võib paikneda kolm eraldiseisvat hoonet
- Pereelamud võib projekteerida max 2 korruselistena, kõrgusega maapinnast 9.0 m



Väljavõtte Tiskre külas Harku-Nõmme detailplaneeringust, kus krunt pos 28 on Nõmme tee 3 katastriüksus ja krunt pos 29 on Nõmme tee 1 katastriüksus.

## 5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

**Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks** on Harku Vallavolikogu 29.09.1998 otsusega nr 78 kehtestatud Tiskre külas Harku-Nõmme detailplaneeringus (Harju Projektbüroo töö) krundi pos 28 (Nõmme tee 3 katastriüksus) hoonestusala ning ehitusõiguse täpsustamine. Soovist suurendada krundi täiehituse protsenti 15%-ni, mis vastab Harku valla üldplaneeringule, et oleks võimalik teostada elamu juurdeehitust, krundile rajatud abihoone seadustada ning võimaldaks rajada krundile väikeehitisi. Krundile rajatud olemasolev kasvuhoone säilitatakse elamu juurdeehituse rajamiseni.

#### Planeeritav krunt

Pos nr	Aadress	Krundi kasutus-otstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksusest m <sup>2</sup> liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/lahtutavate osade pindala m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve kü. liikide järgi
1	Nõmme tee 3	EP 100%	2480	19801:002:7070	-2480	Elamumaa

EP- üksikelamu maa

### 5.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS

#### Näitajad kruntide kohta

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus-elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa	Kitsendused ja servituudid
1	2480	370	1645	2(2/1)	9m (9/4.5)	2(1/1)	EP	E	Nõmme tee 10m kaitsevöönd Kanaliseerimisvõrgustiku 2m kaitsevöönd

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa

#### Kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged ehitised:

- Ehitised ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusala v.a olemasolev kasvuhoone. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- Ilma ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga väikeehitist (nt lehtla, varjualune, suveköök, kasvuhoone vms), mis peavad jääma planeeringuga kavandatud ehitisealuse pinna, kui ka hoonestusala sisse.

Hetkel on krundil ehitisregistrisse kantud kasutusel olev elamu ehitisealuse pinnaga 296 m<sup>2</sup>. Elamule on tehtud juurdeehitus katusealuse näol, mille ehitisealune pind on 18 m<sup>2</sup>. Krundile on rajatud abihoone ehitisealuse pinnaga 24 m<sup>2</sup> ja kasvuhoone ehitisealuse pinnaga 9 m<sup>2</sup>.



Perspektiivselt soovitakse võimalust teostada elamule juurdeehitust auto varjualuse näol olemasoleva kasvuhoone asemele (ehitisealuse pinnaga 25 m<sup>2</sup>) või võimaluse täiendava väikeehitise rajamiseks (suveköök või suurema kasvuhoone) planeeringus näidatud väikeehitise hoonestusalale. 9 m<sup>2</sup> kasvuhoone lammutatakse vaid auto varjualuse rajamisel ning uus kasuhoone rajatakse planeeringus näidatud väikeehitise hoonestusalale.

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad).

*Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:*

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.*
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.*
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate Hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.*
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osa-de projektsioon horisontaaltasapinnal.*
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.*
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:*
  - 1) vihmaveesüsteemi;*
  - 2) päikesekaitsevarjestust;*
  - 3) terrassi;*
  - 4) kaldteed ning treppi;*
  - 5) valguskasti;*
  - 6) vundamendi taldmikku;*
  - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;*
  - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;*
  - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;*
  - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.*

### 5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust. Hoonete planeerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Elamu projekteerida kahe korruselisena, kõrgusega maapinnast kuni 9 m
- Abihooned võib projekteerida ühe korruselisena, kõrgusega maapinnast 4.5 m.
- Katusekalle: 0°-20°
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.

- Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku. Piirdeaedade kõrgused peavad olema 1.5 m vastavalt kehtivale „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringule“. Läbipaistmatuid plankaedu rajada ei ole lubatud.

### **Teed ja platsid**

Juurdepääs Nõmme tee 3 maaüksustele on tagatud 1980004 Nõmme teelt.

**Ehitusseadustiku** (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Vastavalt Ehs § 92 lg 2 maantee on väljaspool linnu, aleveid ja alevikke paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks.

Harku Vallavolikogu 29.09.1998 otsusega nr 78 kehtestatud „Tiskre külas Harku-Nõmme elamukvartali detailplaneeringus“ oli hoonestusala määratud krundi piirist 6 m kaugusele. Antud detailplaneeringu raames tehakse ettepanek määrata Nõmme tee kaitsevöönd 10 m tee äärmise sõiduraja välimisest servast.

Teede katetena krundisiseselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa. Sõiduautode 3 parkimiskoht on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad esitatud tabelist nr 9.2. Sõiduautode 3 parkimiskoht tuleb lahendada omal krundil.

## **5.4. VERTIKAALPLANEERING**

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademevett ei tohi juhtida teistele kinnistutele ega tekitada kinnistutel liigniiskust. Võttes arvesse viimastel aastatel täheldatud äärmuslikke ilmastikunähtusi nagu pikaajalised põuad, siis vihmavee kogumine on muutunud eriti oluliseks. Mahutisse kogutud vett võib kasutada põua perioodidel muru kastmiseks.

## **5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS**

### **5.5.1. VEEVARUSTUS**

Nõmme tee 3 maaüksus omab OÜ Strantumiga veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste lepingut 13.05.2019 nr 2019385, kus on määratud ööpäevaseks veevajaduseks 0,3 m<sup>3</sup>/ööp.

### **5.5.2. KANALISATSIOON**

Nõmme tee 3 maaüksus omab OÜ Strantumiga veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste lepingut 13.05.2019 nr 2019385, kus on määratud ühiskanalisatsiooni vastuvõetavaks reoveekoguseks 0,3 m<sup>3</sup>/ööp.

### **5.5.3. SADEMEVESI**

Elamumaa kruntide sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamise omal kinnistul. Hoonete katuse sademeveed juhitakse rennide ja torustikega maapinnale, kus see haljasaladel immutatakse.

Ette näha sademevee kogumine kastmisveeks. Võttes arvesse viimastel aastatel täheldatud äärmuslikke ilmastikunähtusi nagu pikaajalised põuad, siis on vihmavee kogumine muutunud eriti oluliseks. Mahutisse kogutud vett võib kasutada põua perioodidel muru kastmiseks.

#### 5.5.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava ala elamu maksimaalne kõrgus on 9m. Hooned on maksimaalselt kahe korruselised.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

**Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22. Tule leviku takistamine**

- (1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.
- (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.
- (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.
- (5) Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:
  - 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
  - 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

**Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisele.**

**Lähim Tallinna tüüpi hüdrant nr 2402 paikneb planeeringu alast 11 m kaugusel, Nõmme tee 1 maaüksuse sissesõidutee kõrval.**

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

#### 5.5.5. SOOJAVARUSTUS

Nõmme tee 3 maaüksuse soojavarustus on lahendatud õhk-vesi soojuspumba baasil.



Vajadusel on võimalik maaüksuse edela piirile, kõrghalastuseta alale, rajada kinnise süsteemiga soojuspuurauke. Kinnise süsteemiga soojuspuurauku max sügavus võib olla 80m. Soojuspuurauku on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Kuna soojuspuurauk on lõpuni tamponeeritud ning temast vett ei võeta, siis sanitaarkaitseala või veevõtukoha hooldusnõudeid ei määrata. Enne puuraukude rajamist tuleb Harku Vallavalitsuselt taotled puuraukude asukoha kooskõlastus.

Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoonete konstruktsioonile ning päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud.

#### 5.5.6. ELEKTRIVARUSTUS

Nõmme tee 3 omab liitumislepingut Elektrilevi OÜ-ga nr 205179, võrguettevõtja tagab liitujale liitumispunktis võrguühenduse läbilaskevõimega 3x40 A.

#### 5.5.7. TELEKOMMUNIKATSIOON

Nõmme tee 3 omab Telia Eesti AS sideteenusega liitumiseks lepingut nr 26847042.

### 6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal esineb nii kõrg- kui madalhaljastust. Planeeritud hoonestusalad on paigutatud krundile niimoodi, et on võimalik säilitada maksimaalses mahus kõrghaljastust.

Ehitustööde piirkonnas kaitsta puude juurestikku ja tüvesid, et vältida vigastuste tekkimist. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Uue haljastusplaani koostamisel tuua kinnistule rohkem madalhaljastust (leht- ja okaspõõsaid). Kõrghaljastuse likvideerimisel lähtuda kehtivast puude raie korrast Harku vallas. Ühtki puud ei tohi likvideerida ilma raieloata.

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolselt reoveekanaliseerimisele.

**Jäätmed tuleb koguda liigiti** vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinereid variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjadega. Bioloogiliselt lagunevad köögijäätmed tuleb kompostida oma kinnistul asuvas kinnises kompostis või kasutada eraldi biojäätmete konteinerit.

### 7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

**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. Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

### 8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

### 9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehitustele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.



## 10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

## 11. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

### Sotsiaalsed mõjud

“Mõju sotsiaalsele keskkonnale” on tegevusega kaasnev või kaasneda võiv vahetu või kaudne mõju, mis väljendub muutustes inimese tervises ja heaolus, looduskeskkonnas, kultuuripärandis või varas.

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev negatiivne sotsiaalne mõju võib avalduda ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale on lühiajaline ning piirdub vaid ehitustööde aegse häiringuga.

### Majanduslikud mõjud

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub. Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ühepereelamu ja abihoonete rajamine ei ole negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühepereelamu laiendust, abihoone seadustamist.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine 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 liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.

Pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

#### *DETAILPLANEERINGU JOONISED*

Joonis\_1\_Situatsiooni plaan\_A4

Joonis\_2\_Kontaktvööndi plaan\_A3

Joonis\_3\_Tugiplaan\_A3

Joonis\_4\_Põhijoonis-tehnovõrkudega\_380x530

Ruumiline illustratsioon