

**Harku vald, Tiskre küla,  
NÕMME TEE 11 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Harku Vallavalitsus  
Kallaste tn 12, Tabasalu alevik, Harku vald  
tel: 600 3848  
e-mail: [harku@harku.ee](mailto:harku@harku.ee)

HUVITATUD ISIKUD: Nõmme tee 11 omanik

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Ege Netse  
tel: 516 8442  
e-mail: [Ege@opt.ee](mailto:Ege@opt.ee)

## KÖITE KOOSSEIS:

### I MENETLUSDOKUMENDID

### II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA .....	4
1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid .....	4
2. KOOSTAMISE EESMÄRK .....	5
3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+ .....	5
4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA HARKU VALLA E HITUSTINGIMUSI, MILJÖÖVÄÄRTUSLIKKE ALASID JA VÄÄRTUSLIKKE MAASTIKKE MÄÄRAVA NING TIHEHOONESTUSALALSID TÄPSUSTAVALE TEEMAPLANEERINGULE. ....	5
5. VÕRD LUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA.....	7
5.1. Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendus .....	7
6. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	8
6.1. Krundijaotus.....	8
6.2. Katastriüksuste sihtotstarbed ja olemasolevad hooned .....	8
6.3. Vertikaalplaneerimine.....	8
6.4. Haljastus ja keskkond .....	8
6.5. Tehnovõrkudega varustatus.....	9
6.6. Liikluskorraldus .....	9
6.7. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	9
6.8. Ruumilise keskkonna analüüs.....	9
7. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	10
7.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus .....	10
7.2. Kavandatud krundi ehitusõigus .....	11
7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	12
7.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	12
7.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	13
7.6. Vertikaalplaneerimine.....	14
7.7. Tuleohutusnõuded .....	15
7.8. Servituutide vajaduse määramine .....	16
7.9. Tehnovõrkude lahendus.....	16
7.9.1 Veevarustus, reovee kanalisatsioon ja sademevee ärajuhtimine.....	17
7.9.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	18
7.9.3 Sidevarustus.....	19
7.9.4 Soojavarustus.....	19

7.9.5	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.....	20
8.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	20
9.	KESKKONNATINGIMUSED .....	20
9.1	Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus.....	21
9.2	Müra ja vibratsioon.....	21
9.3	Radooniriski vähendamise kaitsemeetmeid.....	22
10.	PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	22
11.	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE .....	23
12.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	23
13.	PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD .....	23

### III LISAD

1. Elektrilevi OÜ poolt 31.07.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 477299;
2. Osaühing Strantum poolt 24.08.2024 koostatud tehnilised tingimused;
3. Telia Eesti AS poolt 26.07.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 39043832;
4. OÜ Visioon Haljastus poolt 19.09.2025. a koostatud Nõmme tee 11 haljastuse hinnang, töö nr 61/2025;

### IV JOONISED

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

### V KOOSKÕLASTUSED

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Tiskre külas Nõmme tee ja Alasniidu tee vahelisel alal. Planeeritava ala suurus 7518 m<sup>2</sup>, hõlmab Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) ja Nõmme tee L7 (katastritunnus 19801:002:0740) maaüksusi.

#### 1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

##### Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 20.03.2024.a.

##### Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Harku valla üldplaneering, (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51);
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusega nr 7);
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 – 2032, (vastu võetud Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrusega nr 15);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

## **2. KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Möldre I detailplaneeringu ümberplaneerimine Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) maaüksuse osas sooviga jagada maaüksus kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Moodustatav transpordimaa krunt kavandatakse olemasoleva transpordimaa laienduse tarvis ja liidetakse Nõmme tee L7 (katastritunnus 19801:002:0740) maaüksusega. Kavandatav transpordimaa võõrandatakse tasuta vallale. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

## **3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 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.

## **4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA HARKU VALLA EHTUSTINGIMUSI, MILJÖÖVÄÄRTUSLIKKE ALASID JA VÄÄRTUSLIKKE MAASTIKKE MÄÄRAVA NING TIHEHOONESTUSALASID TÄPSUSTAVALE TEEMAPLANEERINGULE.**

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke 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)

Elamumaa jaguneb väike- ja korterelamumaaiks. Väikeelamumaa all mõistetakse käesolevas planeeringus ühepere-, paariselamu- ja ridaelamumaa ning kuni kahe korteriga elamu maad kompaktse asustusega aladel.

..... Jalgteed (olemasolev või perspektiivne)

Planeeringulahenduses jagatakse olemasolev elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, mis on kavandatud olemasoleva Nõmme tee L7 (katastritunnus 19801:002:0740) maaüksusega liita. Moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt võõrandatakse tasuta vallale.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt jääb kinnistu Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) elamumaa juhtotstarbega alale. Detailplaneeringu lahendusega on määratakse ühele elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks ja teisel krundil, kus paiknevad olemasolev elamu ja abihooned, täpsustatakse ehitusõigust.

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

- 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>;
- maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised): kuni 20 % kuni 2000 m<sup>2</sup> suurusel krundil;
- ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu kohustusega aladele ehk tiheasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering või projekterimistingimused seda ette näeb;
- parkimine – parkimine lahendada krundi siseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule;
- elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on:

- kõik piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused;
- elamute piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest;
- võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi üksik-, kaksik- või ridaelamu puhul olla kõrgemad kui 1,5 m. On keelatud üle 1,5 m kõrguste aedade rajamine välja arvatud juhul, kui piirdeaedade püstitamise on lubatud kehtestatud detailplaneeringu või ehitusloaprojektiga;
- keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine v.a piirded, mis on vajalikud müratõkke eesmärgil või vajalikud tööstusterritooriumi piiramiseks;
- puithoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu või ette näha hoonega arhitektuuriselt haakuv piirdeaed;
- kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aiapostidega puitaed);
- üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja Harku valla ehitustingimusi, miljöövärtuslikke alasid ja värtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega. Samuti arvestab algatatav detailplaneering olemasolevat olukorda ning asukohast tulenevaid asjaolusid ja soodustab ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda.

## 5. VÕRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA

Harku Vallavolikogu 21.06.2001 otsusega nr 53 on kehtestatud Tiskre küla Möldri I detailplaneering, mille alale Nõmme tee 11 (pos 7) jääb. Tiskre küla Möldri I detailplaneeringuga kavandati 8 elamumaa sihtotstarbega krundi ja 3 transpordimaa sihtotstarbega krundi. Moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrati ehitusõigus kahekorruselise üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks. Krundile pos 7, suurusega 7036 m<sup>2</sup>, oli määratud täisehitusprotsent 20% (ehitisealune pind 400 m<sup>2</sup>, hoone kõrgus 9 m).

Koostatav detailplaneeringulahendus näeb ette Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) katastriüksuse jagamise kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks krundiks sihtotstarbega transpordimaa. Planeeritava elamumaa sihtotstarbega kruntidele kavandatakse kuni 2-korruselise üksikelamu ja kahe 1-korruselise abihoone püstitamine, krundi pos 1 ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup> ja pos 2 ehitisealune pind 400 m<sup>2</sup>.

Koostatava detailplaneeringuga krundile Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) määratud ehitusõigusega rajatavad hooned ei erine mahult lähipiirkonna olemasolevatest elamutest.

### 5.1. Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeringuala jääb väikeelamutega hoonestatud tihehoonesalale, kus naaberkinnistute sihtotstarve on elamumaa 100% ja on hoonestatud ühe- või kahepereelamutega. Katastriüksused on erineva suurusega, kuid domineeriv suurus on u 2000 m<sup>2</sup>. Lähipiirkonna katastriüksuste suurused on vahemikus u 1200 m<sup>2</sup> - 7000 m<sup>2</sup>.

Planeeringulahenduse krundijaotus sobib olemasolevasse krundistruktuuri.

Suure elamumaa sihtotstarbega krundi jagamise põhjuseks on maa omaniku soov muuta maakasutus otstarbekamaks.

Planeeringulahenduses kruntidele määratud kasutamise tingimused on piirkonna elamukruntidele iseloomulikud.

Transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine tagab juurdepääsutee (Nõmme tee L7) hooldamise, sh lume lükkamisala ja tupiktee lõppu normikohase ümberpööramise koha. Transpordimaa sihtotstarbega krunt antakse peale detailplaneeringu kehtestamist üle kohalikule omavalitsusele.

## 6. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 6.1. Krundijaotus

Planeeringuala koosneb:

- Katastriüksus Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) - suurus 6889 m<sup>2</sup>.
- Katastriüksus Nõmme tee L7 (katastritunnus 19801:002:0740) - suurus 629 m<sup>2</sup>.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

### 6.2. Katastriüksuste sihtotstarbed ja olemasolevad hooned

Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) sihtotstarve - elamumaa 100%.

Nõmme tee L7 (katastritunnus 19801:002:0740) sihtotstarve - transpordimaa 100%.

Planeeritav maa-ala on ehitisregistri andmetel hoonestatud.

Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) paiknev hoonestus:

11101 – Üksikelamu, ehitisregistri kood 120287244:

ehitisealune pind-174,9 m<sup>2</sup>,  
korruselisus-2,  
kõrgus 8,2m.

12744 – Elamu, kooli vms abihoone (ehitisregistris andmed puuduvad):

Abihoone,  
ehitisealune pind 120,0 m<sup>2</sup>,  
korruselisus - 1.

Kelder,  
ehitisealune pind 90,0 m<sup>2</sup>,  
korruselisus - 1 (pool maa-alune).

Kuur,  
ehitisealune pind 15,0 m<sup>2</sup>,  
korruselisus - 1

### 6.3. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, tõusuga kagust loodesse. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 9.60 – 10.50 m.

### 6.4. Haljastus ja keskkond

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastusega. Rohke kõrghaljastusega ala jääb planeeringuala kirdeossa, pikki Nõmme tee maa-ala. Kõrghaljastuseks on vaadeldaval alal männid, millede hulgas üksikud kuused. Kinnistul kasvavad lehtpuudest tammed ja kased.

Detailplaneeringualale jääv kinnistu on heakorrastatud, rajatud on iluaiad, mis on hoolitsetud ja mille haljastuse seisund on hea.

Planeeringualale on koostatud dendroloogiline ekspertiis, koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 631/2025 19.09.2025, Nõmme tee 11 haljastuse hinnang.

Dendroloogilise ekspertiisi järeldused:

Vaadeldaval alal kasvab kõige enam harilikku mäнди, mitmel pool kasvab harilikku tamme, harilikku kuuske, rabe remmelgat. Olemasoleva hoone lähedale on istutatud põõsaid ja väikesekasvulisi puid - väikesekasvulise kanada kuuskede rida, istutatud on väikesekasvulisi mände, samuti kadakaid, lehiseid, jugapuid, ebaküpresse, valdavalt on moodustatud peenraid ning kiviktaimla-tüüpi peenraid koos püsililledega.

Puude vanus on varieeruv. Suurem osa mände on nooremas keskeas, kuid kasvab ka noori mände, nooremas keskeas on ka alal kasvavad remmelgad. Alal kasvavad tammed ja harilikud kuused ning hoone ees kasvav kask on keskmises eas. Hoone ümber olevad puud ja põõsad on suuremas osas nooremapoolsed, osa põõsaid keskmises eas. Enamiku puude seisukord alal on rahuldav või hea, halvas seisukorras puid on suhteliselt vähe.

II väärtusklassi (haljastuslikult väärtuslikuks) on hinnatud 7 haljastuslikku objekti,

III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 64 puittaime või nende rühma,

IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud 24 haljastusliku objekti,

V väärtusklassi on hinnatud 3 puud.

### **6.5. Tehnovõrkudega varustatus**

Nõmme teel paiknevad tehnovõrgud tagavad planeeringualale jääva katastriüksuse varustamise elektrienergiaga, joogiveega ja reovee vastuvõtmise ühiskanalisatsiooni. Nõmme tee maa-alale on välja ehitatud Teliale kuuluvad siderajatised.

Nõmme tee maa-alal paiknevad olemasolevad veevarustuse maakraanid, mis on Nõmme tee 11 kinnistu liitumispunktideks ühisveetorustikuga, olemasolevad reovee kanalisatsioonikaevud, mis on Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) katastriüksuse kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooni torustikuga.

Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) katastriüksuse elektrienergiaga varustamine toimub katastriüksust läbiva madalpinge õhuliini mastile paigaldatud olemasolevast liitumiskilbist.

Nõmme tee L7 maa-alal paikneb sidekaabel ja madalpinge õhuliin mastiga, kus liitumiskilp Nõmme tee 15a varustamiseks elektrienergiaga.

### **6.6. Liikluskorraldus**

Juurdepääsu planeeritavale alale tagavad Nõmme tee L3 ja Nõmme tee L7. Olemasolev juurdesõit Nõmme tee 11 (katastritunnus 19801:002:0738) katastriüksusele on Nõmme teelt L7 (katastritunnus 19801:002:0740).

### **6.7. Maakasutust kitsendavad tingimused**

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

- elektriõhuliini kuni 1kV ja masttõmmitsa kaitsevööndi ulatuses seatud olemasolev reaalservituut;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.

### **6.8. Ruumilise keskkonna analüüs**

Planeeringuala asub Harku vallas, Tiskre küla põhjaosas. Tallinna linn jääb planeeringualast itta u. 3 km kaugusele. Planeeringualast itta jääb ka Harku järv u. 1,5 km kaugusele.

Planeeringuala paikneb Nõmme tee ja Alasniidu tee vahelisel alal.

Planeeringuala piirneb: loodes elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega Nõmme tee 15 ja Nõmme tee 15a (tupiktee), kirdes transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega Nõmme tee L3, kagus elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega Männi tee 2, Männi tee 4, Männi tee 6, Männi tee 8 ja Männi tee 10, mis on hoonestatud üksikelamutega. Edelas on piirinaabriks hoonestamata elamumaa sihtotstarbega katastriüksus Nõmme tee 13.

Planeeringuala on väljakujunenud elamupiirkonnas, kus asuvad kahekorruselised ühepereelamud, rida- ja paariselamud. Kontaktalal on elamumaa sihtotstarvetega kinnistute suurused vahemikus 1200 m<sup>2</sup> - 4000 m<sup>2</sup>, domineerivaks suuruseks on u. 2000 m<sup>2</sup>. Hoonestus on eriilmeline, puudub ühtne arhitektuurne stiil. Planeeringualast kaugemal jäävad kontaktvööndisse valdavalt kahekorruselise viilvõi kelpkatustega ühepereelamud, on ka kaasaegseid lamekatusega nii ühe- kui kahekorruselisi elamuid. Lähipiirkonna katusekalded jäävad vahemikku 20°- 45°.

Piirkonnas on valdavalt aedlinlik või eeslinlik miljöö, elamud ümbritsetud rohke haljastusega ja hooldatud aedadega.

Suurim metsaga maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus Keila metskond 13 (74,69 ha) asub edelas u 900 m kaugusel planeeringualast. Antud kinnistul paikneb Tabasalu raba, mis vastavalt üldplaneeringule on range režiimiga looduslik haljasmaa. Range režiimiga looduslik haljasmaa on looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta.

Ühenduse valla teiste piirkondadega annab Nõmme tee. Nõmme teelt pääseb Kiriku teele, mis annab ühenduse Järvekalda tee kaudu Paldiski maanteele (u. 3 km). Ühendus on ka Rannamõisa teega, mis jääb 2,5 km kaugusele põhja.

Lähimad ühistranspordi peatused on Sütemetsa teel (Alasniidu tee bussipeatus) ja Liiva teel (Välja tee bussipeatus), mis jäävad planeeringualast u 650m kaugusele. Elanike teenindamiseks on piirkonda rajatud kool (Harkujärve põhikool) ja lasteaiad (Harkujärve ja Alasniidu lasteaiad), mis asuvad u 2,0 km kaugusel planeeritavast alast.

Lähim pood asub Kiriku tee ja Liiva tee ristumisalasse. Lähimad suuremad keskused jäävad Tallinna linna Haabersti linnaosas, milleks on Rocca al Mare keskus, Haabersti Vaba Aja Keskus, kontserdi- ja spordikeskus Saku Suurhall, Škoda jäähall, My Fitnessi spordiklubi ja suuremad kaubakeskused.

Lähtuvalt kontaktvööndi iseloomust ning vaadeldavas piirkonnas kehtivate detailplaneeringutega pakutud lahendustest on Nõmme tee 11 maaüksuse detailplaneeringu lahendus kooskõlas ümbritseva ja planeeritava keskkonnaga.

Uue elamukrundi lisandumine on piirkonna üldiste arengusuundadega kooskõlas.

## 7. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 7.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb elamumaa sihtotstarbega maaüksusest Nõmme tee 11 (suurusega 6889 m<sup>2</sup>) ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksusest Nõmme tee L7 (suurusega 629 m<sup>2</sup>).

Planeeringulahenduses muudetakse krundijaotust:

Pos 1 krunt suurusega 4712 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%;

Pos 2 krunt suurusega 2000 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%;

Pos 3 krunt suurusega 806 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%.

Kruntide moodustamine

POS NR	AADRESS	KRUNDI PLANEERITAV SIHTOTSTARVE	KRUNDI PLANEERIT AV	MOODUSTATAKSE KATASTRIÜKSUSEST	LIIDETAVATE-LAHUTATAVATE OSADE	OSADE SENINE SIHTOTSTARVE
--------	---------	---------------------------------	---------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------

			SUURUS M <sup>2</sup>		SUURUSED M <sup>2</sup>	
1	Nõmme tee 11	Elamumaa (EE)	4712	19801:002:0738	6889	elamumaa 100%
				Pos 2	-2000	elamumaa 100%
				Pos 3a	-177	Elamumaa 100%
2	Pos 2	Elamumaa (EE)	2000	19801:002:0738	6889	elamumaa 100%
				Pos 1	-4712	elamumaa 100%
				Pos 3a	-177	elamumaa 100%
3	Nõmme tee L7	Transpordimaa (L)	806	19801:002:0738	177	elamumaa 100%
				19801:002:0740	629	transpordimaa 100%

## 7.2. Kavandatud krundi ehitusõigus

### POS. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%  
 Hoonete suurim arv krundil 3 (üksikelamu ja 2 abihoonet)  
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>  
 Hoonete suurim lubatud kõrgus 9 m- elamu; 5 m- abihoone  
 Rajatiste suurim arv krundil 3

### POS. 2

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%  
 Hoonete suurim arv krundil 3 (üksikelamu ja 2 abihoonet)  
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m<sup>2</sup>  
 Hoonete suurim lubatud kõrgus 9 m- elamu; 5 m- abihoone  
 Rajatiste suurim arv krundil 3

POS. 3 krundile ehitusõigust ei määrata.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete ja kaetud rajatiste arv ning ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv).

Krundile on lubatud rajatised:

#### Piirded

Piirdeaed ja säilib olemasolev looduskiviaed.

#### Teed ja platsid

Parkimisplats, sissesõidutee, jalgteed, trepp.

#### Spordi- ja puhkerajatised

Mänguväljak sh ronimiskonstruktsioon, liivakast, kiik, mängumaja; lõkke- ja grillimiskoht, lehtla, palliplats, väljõusaal, bassein.

#### Väikevormid

Lipumast, purskkaev, skulptuur.

#### Tehnorajatised

Sademevee imbväljak, -kraav, vee- ja kanalisatsioonitorustike ning kaablite kanalid, drenaaž, maakütte süsteem, soojuspump, päikesepaneelid.

Rajatised võivad olla kõrgusega max 5 m va lipumast.

Rajatiste kavandamisel tuleb arvestada krundile määratud haljastusprotsendiga, mitte vähendada haljastuse osakaalu krundil.

Põhihoone puudumisel ei ole lubatud abihooneid ja ehitisealuse pinnaga rajatise püstitada.

### 7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	20° – 45°
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 9 m elamul; 5 m abihoonel
Maksimaalne maapealne korruselisus	2 korrust elamul; 1 korrus abihoonel
Välisviimistlus:	kivi, betoon, klaas, krohv, puit
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk või kivi
Piirded:	maksimaalselt 1,5 meetri kõrgune; puit-, metall- või võrkpiire. Piirdeid võib kombineerida hekiga.

Olemasolevad piirded säilivad va krundi pos 1 ja krundi pos 2 vaheline piire. Uute piirete kavandamisel järgida detailplaneeringuga määratud tingimusi.

Lubatud ei ole päikesepaneelid piirdena.

Põhihoone juurde kuuluvad abihooned, ehitisealuse pinnaga rajatised ja väikevormid tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Harku valla arhitektiga.

### 7.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu lahenduses on planeeritakse juurdepääs kruntidele pos 1 ja pos 2 Nõmme teelt L7.

Planeeritav transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3, mis koosneb olemasolevast katastriüksusest Nõmme tee L7 ja ajutisest krundist pos 3a. Olemasolevat juurdepääsuteed laiendatakse Nõmme tee 11 arvelt (pos 3a), et tagada tee hooldamine (sh lumelükkamisala) ja tupiktee lõppu normikohane ümberpööramise koht. Transpordimaa sihtotstarbega krunt antakse peale detailplaneeringu kehtestamist üle kohalikule omavalitsusele.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja Harku valla üldplaneeringut.

Parkimiskohtade normatiivne vajadus vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele on 3 parkimiskohta eramule. Detailplaneeringuga on ette nähtud 6 parkimiskohta.

Ehitusloa taotlemise ajal lähtuda üksikelamu parkimiskohtade määramisel kehtivast Linnatänavad EVS:843 standardist.

Kohaliku Nõmme tee L3 (nr 198004) EhS § 71 kohane teekaitsevöönd on laiusega mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 71(2) kohaselt võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Tee kaitsevööndi vähendamise põhjuseks on planeeringuala asumine tiheasustusel, planeeringuala

kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete kaugus teest on väga erinev ja kehtiva detailplaneeringuga (Harku Vallavolikogu 21.06.2001 otsusega nr 53 on kehtestatud Tiskre küla Möldri I detailplaneering) määratud hoonestusalade kaugused kruntide piiridest. Nõmme tee L7 tee on tupiktee ja teenindab koos planeeritava elamuühikutega kuni 4 majapidamist. Nõmme tee L7 antakse peale detailplaneeringu kehtestamist üle kohalikule omavalitsusele, misjärel rakendub sellele teele Ehs § 71 lg 2 kohane teekaitsevöönd.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Nõmme tee L3 ja Nõmme tee L7 tee kaitsevööndiks 10 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servas. Tee kaitsevööndi vähendamise põhjuseks on planeeringuala asumine tiheasustusalal, planeeringuala kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete kaugus teest ning kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusalade kaugused kruntide piiridest. Planeeringuga määratava teekaitsevööndi ulatus sobitub tiheasustusala piirkonda ning on piisav tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

## 7.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualale on koostatud dendroloogilises ekspertiisis (koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 631/2025 19.09.2025, Nõmme tee 11 haljastuse hinnang) antud soovitused olemasoleva kõrg- ja madalhaljastuse säilitamiseks ja hooldamiseks:

II väärtusklassi tammed tuleks säilitada. Võimalusel tuleks säilitada ka III väärtusklassi tammed, puud on küll üsna ühepoolse võraga, kuid rühmana moodusavad need efektse osa haljastusest.

Võimalusel III väärtusklassi puudest säilitada suurem osa. Kuna III väärtusklassi haljastust kasvab alal palju, siis üksikute puude likvideerimine ei kahjustaks oluliselt haljastuse üldilmet. Osade mändide likvideerimine tagaks alles jäävate mändide paremad kasvutingimused. Võimalusel säilitada alal kasvavad II ja III väärtusklassi põõsad, mis sobituvad antud kasvukeskkonda ja on haljastuslikult efektsed.

IV väärtusklassi puud võib likvideerida või kasvama jätta, kuna alal on haljastust kohati tihedalt ning IV väärtusklassi puude likvideerimine annaks paremad kasvutingimused alles jäävale haljastusele.

V väärtusklassi kuused oleks mõistlik likvideerida, need puud võivad lähiajal ohtlikuks muutuda.

Kõrghaljastuse likvideerimisel planeerida asendusistutus samal kinnistul vastavalt Harku Vallavolikogu 23.03.2018 määrusele nr 8 "Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas".

Asendusistutuse arvestamine vastavalt Harku Vallavolikogu 23.03.2018 määrusele nr 8 "Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas":

- Üldjuhul määratakse asendusistutus põhimõttel, et iga raiutava puu asemel istutatakse üks uus samaväärne puu;
- loodus-ja/või muinsuskaitse all oleva puu raie korral istutatakse iga raiutava puu kohta kolm uut puud;
- väärtuslike puude korral istutatakse iga raiutava puu kohta kaks uut puud.

Planeeringulahenduse likvideeritav haljastus:

Krunt pos 2

Harilik sarapuu (pos 35), III väärtusklass, põõsas;

Harilik elupuu (pos 36), III väärtusklass, põõsas;

Harilik kuusk (pos 43), V väärtusklass;

Harilik kuusk (pos 44), V väärtusklass.  
Planeeringulahenduses on kavandatud 2 raiutavat puud.

Krunt pos 1

Planeeringulahendusega ei kavandata kõrghaljastuse likvideerimist, säilib olemasolev olukord.  
Hooned, teed, parkla ja tehnovõrgud kavandada võimalikult kõrghaljastust säästvalt. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist heakorrastatakse krunt, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojektis.

Tulenevalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustavast teemaplaneeringust peab hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel arvestama puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetööl kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne).
- Pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Lisaks eeltoodule tuleb lähtuda ka Harku valla teistest õigusaktidest toodud nõuetest puude kaitseks.

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusele nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri”.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed võib komposteerida oma kinnistu piirides. Komposter paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

## **7.6. Vertikaalplaneerimine**

Planeeringu maa-ala maapind on tasane.

Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

Elamumaal on roheala suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskiivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Planeeringualal on ette nähtud sademeveed immutada pinnasesse kinnistu piirides ja katustelt kokku kogutud sademevesi kasutada aias kastmiseks.

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Tulenevalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustavast teemaplaneeringust tuleb ümber olemasolevate puude juurekaela säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne). Sademevee ära juhtimise või kogumise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

### 7.7. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded hoonete projekteerimiseks on määratud siseministri 16. veebruar 2021. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja tuletõrje veevõtuvajadus on lahendatud vastavalt siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta 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:Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- kasutusviis I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž).

- kasutamisotstarbed
  - 11000 – Elamud
  - 11101 – Üksikelamu
  - 12000 – Mitte elamud
  - 12744 – Elamu, kooli vms abihoone
- korruste arv 1 – 2
- hoonete maksimaalne kõrgus 9 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Nõmme teelt. Hooneteni juurdepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse planeeritava tulekustutusvee hüdrantist, mis on kavandatud ühisveevarustuse trassil, planeeritavast hoonestusest lähemal kui 150 m.

Välisvõrkustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse Nõmme tee L7 ja Nõmme tee L3 ristumisalasse planeeritavast hüdrantist.

## 7.8. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

### Pos 2

- Servituudivajadusega ala planeeritava elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritava vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

### Pos 3

- Servituudivajadusega ala planeeritava elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritava madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritava side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritava vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

### **Nõmme tee 13 (katastritunnus 19801:002:0737)**

- Servituudivajadusega ala planeeritava vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritava elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

### **Nõmme tee 15a (katastritunnus 19801:002:0592)**

- Servituudivajadusega ala planeeritava vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

### **Nõmme tee L3 (katastritunnus 19801:002:0743)**

- Servituudivajadusega ala planeeritava vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.
- servituudivajadusega ala planeeritava side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

### **Nõmme tee L1 (katastritunnus 19801:002:1022), Luite tee (katastritunnus 19801:002:0718) ja Liiva tee lõik 1 (katastritunnus 19801:002:1819)**

- Servituudivajadusega ala planeeritava veetrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

## 7.9. 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 tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan AS-04.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 7.8.

### 7.9.1 Veevarustus, reovee kanalisatsioon ja sademevee ärajuhtimine

OÜ Strantum on väljastanud 24.08.2024 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks. Tehnilised tingimused ei ole aluseks põhjaveeressursi eraldamisele taotletud mahus. Detailplaneeringu tarbeks planeeritava põhjaveeressursi kasutamise loa annab ja kooskõlastab Harku Vallavalitsus.

Veeallikas: Tiskre põhjaveemaardla. Veekiht kambrium-vent (põhjavee kasutuse korral).

Reovee eesvool: AS Tallinna Vesi reoveepuhasti.

Planeeritavatele ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustikele on ette nähtud servituutide seadmise vajadus (isikliku kasutusõiguse ala), mis vastab torustike kaitsevööndile.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, avalikult kasutatava tee maa-alale.

#### Veevarustus

OÜ Strantum on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett koguses kuni 0,6 m<sup>3</sup>/d (2 elamuühikut\*0,3).

Detailplaneeringulahenduses ühisveevärgiga ühinemine on ette nähtud Nõmme tee L1 ja Mäni tee ristumisalal. Kavandatud on pikki Nõmme tee ja Luite tee maa-ala veetrass, mis ühendab olemasolevad veetorustikud Mäni teel ja Liiva teel lõik 1.

Nõmme tee L3 (katastritunnus 19801:002:0743) maa-alale on rajatud liitumispunkt maakraaniga DN25 olemasoleval De63 veetorul kinnistu Nõmme tee 11 veevarustamiseks. Planeeringulahenduses säilib olemasolev liitumispunkt, mis on ette nähtud krundi pos 1 veevarustuse liitumiskaevuks.

Planeeritavale krundile pos 3 (Nõmme tee L7) kavandatakse veetrass, mis ühendatakse Nõmme tee L3 (katastritunnus 19801:002:0743) maa-alale planeeritava veetrassiga.

Planeeritavale krundi pos 2 liitumispunkt ühisveevärgiga kavandatakse krundi piirist min 1,0 m kaugusele. Liitumispunkti paigaldatakse maakraan DN 25.

Ühisveevärgi liitumispunktis on minimaalne tagatud vabasurvega 1,0 bar liitumispunktis.

#### Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsiooni eelvooluks on Nõmme teel L3 (katastritunnus 19801:002:0743) paiknev De160 isevooline ühiskanalisatsioon ja selle olemasolevad D400 reoveekaevud.

Nõmme tee L7 tänava-alale rajatakse isevooline tänavatorustik, mis teenindab kolme kinnistut: Nõmme tee 13, Nõmme tee 15a ja planeeritav krunt pos 2. Planeeritav torustik ühendatakse Nõmme tee olemasoleva isevoolse toruga De160, kuhu rajatakse ühenduskaev.

Krunt pos 1 (Nõmme tee 11) on ühiskanalisatsiooniga liitunud (olemasolev hoonestus), mille liitumispunkt paikneb Nõmme tee tänava-alal tänavatorustiku kaevus. Krunt pos 1 (Nõmme tee 11) olemasoleva kanalisatsiooni eelvooluks on D400 reoveekaev, mis planeeringulahenduses säilib.

Planeeritav krunt pos 2 kanalisatsiooni liitumispunkt on planeeritud Nõmme tee L7 maa-alale krundi piirist min 1,0 m kaugusele. Liitumispunkti paigaldada D200 kaev.

Ühiskanalisatsiooni vastuvõetava reovee kogus on 0,6 m<sup>3</sup>/d (2 elamuühikut\*0,3 m<sup>3</sup>/d).

Liitumispunktid kavandatakse tänava-alale kuni 1.0 m kaugusele kinnistu piirist. Tulenevalt eesvoolu sügavusest ja maapinna reljeefist on kõik kinnistud kanaliseeritavad isevoolselt.

Kinnistutorustike ehitustööde teostamiseks tellida OÜ Strantum ÜVK liitumise tehnilised tingimused.

Liitumiseks vee- ja kanalisatsioonitrassiga tuleb sõlmida OÜ-ga Strantum ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumisleping.

#### **Planeeringuala vee ja olmereovee eeldatavad kogused.**

Krundi	Vee kogus	Vee kogus max	Olmereovee kogus	Olmereovee max
--------	-----------	---------------	------------------	----------------

pos nr	(m <sup>3</sup> /kuus)	(m <sup>3</sup> /d)	(m <sup>3</sup> /kuus)	kogus (m <sup>3</sup> /d)
1	9	0,3	9	0,3
2	9	0,3	9	0,3

Lahendus täpsustatakse ehituse eelprojekti koostamise staadiumis.

### **Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Veeseaduse ja Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2016-2027.

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 129 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud, samuti sademevee juhtimine kõrvalkinnistutele on keelatud.

Sademeveed planeeritakse koguda kokku kastmisvee otstarbel ning peale kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse oma kinnistul.

Kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.

Vastavalt piirkonna vee ettevõtte Strantum OÜ tehnilistele tingimustele kinnistult ära juhitava sademevee/Drenaaži vee vooluhulk ei tohi olla suurem kui 10 l/s. Sademevee eesvoolu olemasolul/kavandamisel võib kinnistult ära juhtida ainult immutamise ja taaskasutamisest üle jäävat sademeveet. Eesvoolu on lubatud juhtida ainult puhastatud sademe/drenaaži vett.

Planeeringuala lähipiirkonnas (Nõmme teel) puuduvad sademe-, liig ja drenaaživee torustikud ning kraavitus.

### **7.9.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 31.07.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 477299.

Detailplaneeringu ala toide planeeritakse olemasoleva alajaama Nõmme tee:(Tabasalu) baasil.

Alajaam asub Nõmme tee 14 (katastritunnus 19801:002:4070) kinnistul.

Krundi pos 1 (Nõmme tee 11) elektrivarustus säilib olemasolevast liitumiskilbist 75981LK.

Planeeritava krundi pos 2 elektrivarustuseks on ette nähtud olemasoleva alajaama fiidri F1 madalpinge õhuliini lõpumastist nr 14 (Nõmme tee 11 kinnistu piiri juurest) 0,4 kV maakaabelliini liitumiskilbini. Planeeritav 0,4 kV liitumiskilp kavandatakse krundi pos 2 ja Nõmme tee 13 kinnistu piiride äärde planeeritava transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 3 (Nõmme tee L7). Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad.

Liitumiskilbist kuni hoonestusalani on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad. Liitumiskilbile on 2 m raadiuses ümber kilbi määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu on vaba juurdepääs.

Elektrikaablite planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### **Tänavavalgustus**

Kinnistusiseste valgustite toited on planeeritud hoone toitevõrgust ning täiendav valgustus lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Planeeringuala piirneval teel (Nõmme tee L7) on olemasolev tänavavalgustus.

#### **7.9.3 Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 26.07.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39043832.

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideehitised: Nõmme tee 11 kinnistu piirile on välja ehitatud 100 mm sidekanalisatsioon, millest edasi kolmandale isikule kuuluv 50 mm sidekanalisatsioon hoonesse, valguskaabliga F63H144L25 ja optilise ODF-ga HKJPC083 hoones.

Planeeritava elamu sidekanalisatsiooniga liitumiseks on ette nähtud sidekanalisatsioon Telia Eesti AS kuuluvast sidevõrgust kuni planeeritava krundipiirini (Pos nr 2), kuhu on kavandatud liitumispunkt. Liitumispunktist paigaldatakse maakaabliga sisestus planeeritavale hoonetele.

Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alla.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Hoone püstitamiseks koostatavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

#### **7.9.4 Soojavarustus**

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteallikad on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil).

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittedaastavaid küttesüsteeme.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumba välisosa varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjatud 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, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritavate hoonete kütmiseks ei ole ette nähtud.

#### **Päikesepaneelide nõuded:**

- Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoonete konstruktsioonile.
- Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale, sh piirdeaiana ei ole lubatud.

- 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.
- Päikesepaneelid paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
- Päikesepaneelide paigaldamiseks koostada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba.

### **7.9.5 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded**

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

- Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
- Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

## **8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist Eesti standard 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:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

## **9. KESKKONNATINGIMUSED**

Kavandatav tegevus (maaüksuse jagamine ja 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 pole 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 anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

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

### **9.1 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 hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

### **9.2 Müra ja vibratsioon**

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

#### **Mürakaitse rakendamise meetmed:**

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisiisolatsioon  $R_{tr,s,w} + C_{tr}$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamu aladel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

### 9.3 Radooniriski vähendamise kaitsemeetmeid

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest.

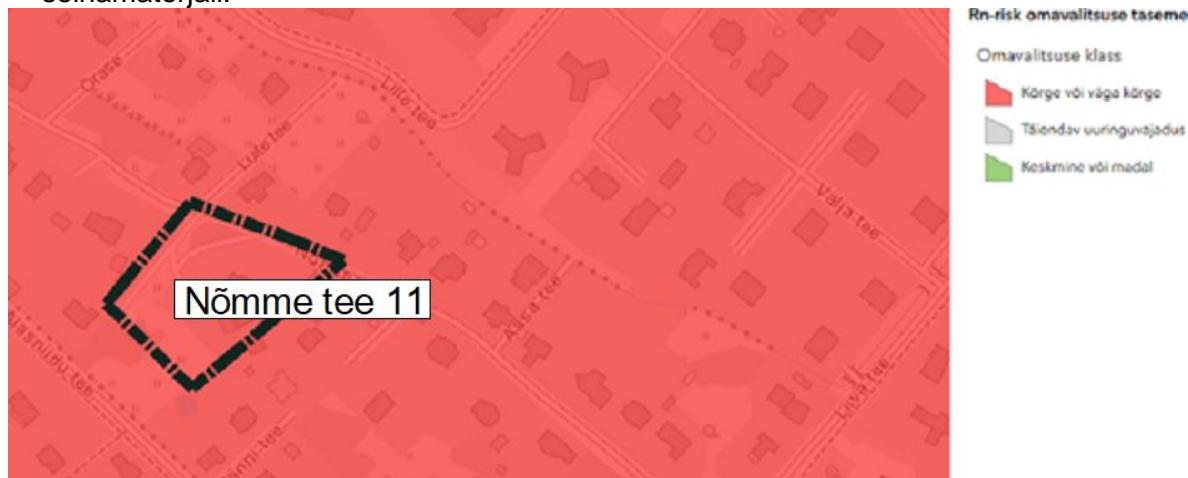
Eesti projekteerimismeeskonnas (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 kBq/m<sup>3</sup>.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu.

Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

#### Radooniriski vähendamise kaitsemeetmed:

- võimalusel paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla;
- ruumide tuulutus. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem. Tuulutada ka ruume, kus tihti ei viibita (näiteks kelder), et radoon sinna kontsentreeruda ei saaks;
- ruumid hoida tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse;
- hoiduda suitsetamisest, sest nii saab vältida radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele;
- paigaldada ventilatsioonisüsteem, mis tekitab hoonesse väikese ülerõhu. Lisaks sellele, et õhk vahetub kiiremini, tekitab väike ülerõhk ka olukorra, kus radoon ei saa nii intensiivselt hoonesse tungida. Ülerõhu tekitamisel peab olema kindlasti ventilatsioonisüsteem, mis ühelt poolt puhub õhku sisse, ent samas imeb teistest ruumidest õhu välja. Muidu võib ülerõhk tekitada seinade hallitust;
- korrastada ventilatsioonisüsteem, puhastada lõõrid ning torud;
- vaadata üle põranda konstruktsioon. Sulgeda kõik nähtavad augud ja praod, näiteks maja alt tulevate torude või juhtmete ümbrused. Samuti on head radooni sisselaskjad seinaga ja põranda vahelised praod. Ohtlikud võivad olla vihmavee kollektorid garaažides ja abiruumides, kui seal viibitakse tihti või on sellised ruumid ühendatud elu- või töökoha ruumidega. Hermeetiliseks tuleks muuta ka pistikupesad ning muud avasused seintes, sest radoon võib maapinnast liikuda poorsesse seinamaterjali.



Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase alal.

### 10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus 0,75 ha

kavandatud kruntide arv 2

krunditud maa bilanss:

elamumaa	6712 m <sup>2</sup>	84%
transpordimaa	806 m <sup>2</sup>	16%
kavandatud täisehitus %	16,4%	
planeeritav parkimiskohtade arv	6	
haljastuse %	50%	

## 11. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise 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).

## 12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

### Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) Katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) transpordimaa krunt pos nr 3 suurusega 806 m<sup>2</sup> tasuta võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud ÜVK laiendus- ja/või ümberehitustööd teostatakse või toestamine lepitakse kokku enne DP järgsete hoonete ehitusõiguse andmist;
- 6) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>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. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

### Majanduslikud mõjud

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Detailplaneeringu realiseerimisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv.

Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeritava 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.

### **Sotsiaalsed mõjud**

Planeeritava tegevuse pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringuga planeeritavate hoonete rajamisega kaasnev positiivne sotsiaalne mõju tuleneb uute kogukonnaelanike lisandumisest. Negatiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale põhjustab ehitusperioodil lähiumbruse elanikele suurenenud müra- ja vibratsioonitase ning liiklussagedus.

### **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 koos abihoonetega.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritavate 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.

Koostas

Külli Samblik  
20..10.2025