

## KÖITE SISUKORD

<b>I.</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused:.....</i>	3
1.2	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid : .....</i>	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1	<i>Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus.....</i>	3
2.2	<i>Olemasolev hoonestus.....</i>	4
2.3	<i>Olemasolevad kitsendused .....</i>	5
3	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK.....	6
3.1	<i>Detailplaneeringu eesmärk.....</i>	6
3.2	<i>Kruntide moodustamine .....</i>	6
3.3	<i>Kruntide ehitusõigus .....</i>	8
3.4	<i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus .....</i>	8
3.5	<i>Tehnovõrgud .....</i>	9
3.5.1	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon .....</i>	9
3.5.2	<i>Elektrivarustus.....</i>	12
3.5.3	<i>Sidevarustus .....</i>	12
3.5.4	<i>Soojusvarustus.....</i>	13
3.6	<i>Kraavide ja sademevee lahendus.....</i>	13
3.6.1	<i>Lähteandmed .....</i>	13
3.6.2	<i>Olemasolev olukord.....</i>	13
3.6.3	<i>Sademevee arvutuslik vooluhulk .....</i>	14
3.6.4	<i>Kraavide lahendus.....</i>	14
3.6.5	<i>Olemasolevate ja planeeritud kraavide sademevee bilanss .....</i>	15
4	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKSJA EHITAMISEKS .....	17
4.1	<i>Arhitektuurinõuded .....</i>	17
4.1.1	<i>Arhitektuurinõuded elamutele .....</i>	17
4.1.2	<i>Arhitektuurinõuded abi- ja kõrvalhoonetele .....</i>	18
4.2	<i>Muud tingimused.....</i>	18
4.2.1	<i>Haljastus.....</i>	18
4.2.2	<i>Parkimine .....</i>	18
4.3	<i>Tuleohutusnõuded.....</i>	19
4.4	<i>VÕRGUVALDAJA TINGIMUSED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTIDE KOOSTAMISEKS .....</i>	19
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....	20
6	PLANEERINGU VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE.....	20
<b>II.</b>	<b>LISAD.....</b>	<b>22</b>
1	VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED .....	22

2	UURINGUD .....	22
3	ILLUSTRATSIOONID .....	22
<b>III.</b>	<b>JOONISED .....</b>	<b>23</b>
1	DP-01 ASUKOHA SKEEM .....	23
2	DP-02 KONTAKTALA .....	23
3	DP-03 TUGIPLAAN .....	23
4	DP-04 PÕHIJONIS .....	23
5	DP-05 TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN .....	23
<b>IV.</b>	<b>KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>24</b>
<b>V.</b>	<b>MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU .....</b>	<b>25</b>

# **I. SELETUSKIRI**

## **1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:**

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Harku Vallavolikogu 02.05.2024 otsus nr 26 „Tiskre külas Apametsa IX kvartali osalise (Nõmme tee 41a, Nõmme tee 43 ja Nõmme tee 56) detailplaneeringu algatamine“

### **1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid :**

- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 134 kehtestatud Harku valla üldplaneering;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering;
- Katastriüksuse geodeetiline alusplaan. Koostatud Geodeesia Partner OÜ poolt, töö nr 1063-22 „Nõmme tee 41a topo-geodeetiline alusplaan“.

## **2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

### **2.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus**

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

Aadress: Harju maakond, Harku vald, Tiskre küla, Nõmme tee 41a

Katastritunnus: 19801:001:4379

Katastriüksuse suurus: 140 350 m<sup>2</sup>

Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Aadress: Harju maakond, Harku vald, Tiskre küla, Nõmme tee 43

Katastritunnus: 19801:002:2140

Katastriüksuse suurus: 8 447 m<sup>2</sup>

Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Aadress: Harju maakond, Harku vald, Tiskre küla, Nõmme tee 56

Katastritunnus: 19801:002:6280

Katastriüksuse suurus: 9 675 m<sup>2</sup>

Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

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

Rannamõisa tee ja Liiva tee ristmikul (linnulennult ca 620 m kaugusel planeeringualast loodes) asuvad kaubanduskeskus, bensiinijaam ja restoran. Tabasalu aleviku keskus koos vajalike teenindusasutustega asub planeeringualast linnulennult ca 1,2 km kaugusel läänesuunas.

Nõmme tee 41a maaüksus piirneb järgmiste katastriüksustega:

<i>ilmakaar</i>	<i>aadress</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>pindala m<sup>2</sup></i>	<i>sihtotstarve</i>
põhjas	Sireli	19801:002:0848	44 805	maatulundusmaa 100%
kirdes	Liiva tee 51	19801:002:3820	91 260	maatulundusmaa 100%
	Tõnise	19801:002:1957	64 815	maatulundusmaa 100%
	Liiva tee 47	19801:002:1991	27 467	maatulundusmaa 100%
	Nõmme põik 6	19801:002:3080	9 360	elamumaa 100%
	Nõmme põik 2	19801:002:6680	16 975	elamumaa 100%
idas	Nõmme põik 3	19801:002:1908	2 007	elamumaa 100%
kagus	Nõmme põik 5	19801:002:1909	2 060	elamumaa 100%
	Nõmme tee L6	19801:002:1043	2 167	transpordimaa 100%
	Nõmme tee 33	19801:002:1042	3 057	elamumaa 100%
	Nõmme tee 35	19801:002:5050	3 793	elamumaa 100%
	Kesalille tänav L2	19801:002:1028	2 061	transpordimaa 100%
edelas / läänes	Graumani	19801:002:2210	67 425	maatulundusmaa 100%
	Nõmme tee 39	19801:002:6290	6 890	elamumaa 100%
	Nõmme tee 41	19801:001:4378	7 441	maatulundusmaa 100%
loodes	Nõmme tee 45	19801:002:0034	5 988	elamumaa 100%
	Nõmme tee L9	19801:002:1021	31 365	transpordimaa 100%
	Nõmme tee 62	19801:002:0498	3 525	elamumaa 100%
	Nõmme tee 66	19801:002:0499	773	maatulundusmaa 100%
	Nõmme tee L8	19801:002:0501	617	transpordimaa 100%
	Nõmme tee 58a	19801:002:0502	2 399	maatulundusmaa 100%
	Nõmme tee 58	19801:002:0189	9 509	elamumaa 100%
	Nõmme tee 60	19801:002:0190	2 587	elamumaa 100%
	Nõmme tee 64	19801:002:0191	2 591	elamumaa 100%
	Nõmme tee 64a	19801:002:0497	1 019	maatulundusmaa 100%

## 2.2 Olemasolev hoonestus

Nõmme tee 41a maaüksus on hoonestamata.

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

- elamu (reg kood 116002067)
- saun (reg kood 116002068)
- garaaž (reg kood 116002069)
- kuur (reg kood 116002070)
- kõrvalhoone (reg kood 116002071)
- kuur (reg kood 116002073)

- kasvuhoome (reg nr 220419881)

Nõmme tee 56 kinnistul asuvad Ehitisregistri andmetel järgmised hooned ja rajatised:

- elamu (reg kood 116068175)
- elamu (reg kood 116068276)

### 2.3 Olemasolevad kitsendused

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

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 10.10.2005.a. sõlmitud lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Sisse kantud 20.10.2005. 24.05.2016 äriregistri andmete alusel muudetud 24.05.2016.
- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 20.06.2012.a. sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 20.06.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 5.07.2012.
- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 16.09.2022 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4, 5 ning lepingu lisaks nr 2 olevatele plaanidele. 16.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2022.
- Reaalservituut kinnistute nr 13255902, 13256002, 13256102, 13256302, 13256402, 13256502, 13256602, 13256702, 13256802, 13256902 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu teeservituut vastavalt 19.05.2016 sõlmitud lepingu punktile kaks (2.) ja lepingu Lisaks nr 1 olevale plaanile. 19.05.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 24.05.2016.
- Isiklik kasutusõigus Harku vald kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal tehno-rajatise kaitsevööndi ulatuses tehno-rajatise talumiseks vastavalt 17.04.2016 lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 17.04.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.05.2019.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Osaühing Strantum (registrikood 10731164) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustike ja veevarustuse torustiku ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 08.08.2019 lepingu punktile 3 ning 08.08.2019.a lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 8.08.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.08.2019.

- Isiklik kasutusõigus Osaühing Strantum (registrikood 10731164) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> alusel tähtjatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 04.07.2022 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 4.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.07.2022.

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

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

Nõmme tee 56 katastriüksuse osas puuduvad kinnistusraamatusse kantud kitsendused.

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrkude ja -seadmete kaitsevööndid:

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

### 3 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

#### 3.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeringuala 43-ks krundiks: 33-ks elamumaa, 4-ks transpordimaa, 5-ks maatulundusmaa ja 1-ks veekogumaa sihtotstarbega krundiks. Määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ning anda planeeringuala juurdepääsude, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

#### 3.2 Kruntide moodustamine

Planeeringuala jagatakse 43-ks krundiks järgmiselt:

<b>KRUNTIDE MOODUSTAMINE</b>					
<i>pos</i>	<i>plan. suurus m<sup>2</sup></i>	<i>plan. sihtotstarve</i>	<i>moodustatakse katastriüksusest</i>	<i>liidetav / lahutatav osa</i>	<i>senine sihtotstarve</i>
1	2 542	E	19801:001:4379	2 542	M

2	2 542	E	19801:001:4379	2 542	M
3	2 542	E	19801:001:4379	2 542	M
4	2 073	E	19801:001:4379	2 073	M
5	2 091	E	19801:001:4379	2 091	M
6	2 081	E	19801:001:4379	2 081	M
7	2 128	E	19801:001:4379	2 128	M
8	2 255	E	19801:001:4379	2 255	M
9	2 073	E	19801:001:4379	2 073	M
10	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
11	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
12	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
13	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
14	2 053	E	19801:001:4379	2 053	M
15	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
16	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
17	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
18	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
19	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
20	2 047	E	19801:001:4379	2 047	M
21	2 047	E	19801:001:4379	2 047	M
22	2 048	E	19801:001:4379	2 048	M
23	5 526	E	19801:001:4379	5 526	M
24	6 990	E	19801:001:4379	527	M
			19801:002:6280	6 463	E
25	2 638	E	19801:002:2140	2 638	E
26	4 740	E	19801:002:2140	4 740	E
27	4 809	E	19801:001:4379	4 809	M
28	3 790	E	19801:001:4379	3 790	M
29	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
30	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
31	2 000	E	19801:001:4379	2 000	M
32	2 148	E	19801:001:4379	2 148	M
33	2 188	E	19801:001:4379	2 188	M
34	1 591	L	19801:001:4379	1 591	M
35	29 925	L	19801:001:4379	29 401	M
			19801:002:6280	524	E
36	1 274	L	19801:001:4379	1 274	M
37	1 160	L	19801:002:2140	1 069	E
			19801:001:4379	91	M
38	1 322	V	19801:001:4379	1 322	M
39	1 554	M	19801:001:4379	1 554	M
40	10 542	M	19801:001:4379	10 542	M
41	6 090	M	19801:001:4379	3 402	M
			19801:002:6280	2 688	E
42	2 657	M	19801:001:4379	2 657	M

43	17 006	M	19801:001:4379	17 006	M
<b>kokku</b>	<b>158 472</b>			<b>158 472</b>	

E – elamumaa L – transpordimaa M – maatulundusmaa V – veekogude maa

### 3.3 Kruntide ehitusõigus

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja olenevalt krundi suuruselt kuni 3 või kuni 4 abihoone ehitamiseks.

Maksimaalne lubatud täischitusprotsent on 20.

Suurim lubatud maapealne korruselisus on põhihoonetel 2 ja abihoonetel 1. Hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel 9,0 m ja abihoonetel 5,0 m.

Maatulundusmaa, transpordimaa ja veekogude maa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigust ei määrata.

### 3.4 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

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

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

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

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

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

Olemasolevad kraavid on suures osas ette nähtud säilitada ja korrastada. Planeeringuala kirdepiiril säilitatavale kraavile on ette nähtud eraldi katastriüksus pos 38, et tagada kraavi teenindamiseks ja hooldamiseks vajalik maa-ala. Sademevee põhimõttelise lahenduse on koostanud Merindorf OÜ (töö nr 023008), vt täpsemalt seletuskirja punkt 3.7 „Kraavide ja sademevee lahendus”.

Detailplaneeringu ala läbivana on kavandatud loodusliku haljasmaaga kaetud maatulundusmaa sihtotstarbega kruntidest (pos 39, 40, 41, 42 ja 43) moodustuv roheline koridor, mis ulatub Liiva tee 51 maaüksusest planeeringuala põhjaosas kuni Graumani maaüksuseni planeeringuala edelaosas.

Hoonestatavad elamumaa krundid on kavandatud juurdepääsuteede äärde.



### 3.5 Tehnovõrgud

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

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

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

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

#### 3.5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

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

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

1. Arhitektuuribüroo Heiki Taras OÜ töö nr T-06-0422 " Apametsa IV kvartali detailplaneering"
2. OÜ Kiirvool (töö 375/20) poolt koostatud Tiskre-Harkujärve piirkonna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
3. Roadplan OÜ töö 22011 „Tõnise maaüksuse detailplaneeringu järgsed teed ja tehnovõrgud“ ;
4. Roadplan OÜ töö 22032 „Tiskres Liiva tee 43, 45, 47 ja Nõmme põik 4 teed ja tehnovõrgud“;
5. Tõrvalille tn ja Nõmme põik katendite teostusjoonis, RAXOEST OÜ töö nr EH-106-23, 03.10.2023;
6. Sademevee-, kanalisatsiooni, drenaaži- ja veetrasside teostusjoonis, OÜ Estgeo töö nr 23\_014/1, 09.08.2023.

#### Veevarustus

Planeeritud ala veevarustus lahendatakse järgmiste veeühendustega:

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

- Kesalille tänav L2 (19801:002:1028) paikneva De110 veetorustikuga
- Nõmme tee 41a (19801:001:4379 – Nõmme tee 62 kohal) paikneva De110 veetorustikuga

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

Olemasolevad kasutusest väljajäävad veetorud on ette nähtud likvideerida. Torud on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest ehk tänava peatorust.

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

Piirkonnas on tagatud vabasurve 1,0 bar liitumispunkti. Ühisveevärgist on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s.

Planeeritavatele veetorustikele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala torustike kaitsevööndi ulatuses. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 5.

### Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala kanalisatsiooni eelvooluks (ühenduskohtadeks) on:

- Põlluveere tee L1 (19801:001:4874 – Põlluveere tee 19 kohal) kavandatud De160 vaakumkanalisatsioon;
- Nõmme tee 41a (19801:001:4379– Nõmme põik 5 kohal) paiknevad De160 isevoolse ühiskanalisatsiooni olemasolevad kaevud;
- Kesalille tänav L2 (19801:002:1028) paikneva De160 isevoolse ühiskanalisatsiooni olemasolevad kaevud;
- Nõmme tee L9 (19801:002:1021) paikneva De160 isevoolse ühiskanalisatsiooni olemasolevad kaevud.

Planeeritud kanalisatsioon on ette nähtud isevoolsena aladel, kus seda võimaldavad looduslikud ja tehnilised tingimused (vt joonis nr DP-05 Tehnovõrkude koondplaan). Krundid pos 1-17 on lahendatud vaakumkanalisatsiooniga. Pos 19 on olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Pos 23 ja 24 heitvee ärajuhtimine on ette nähtud survekanalisatsiooniga. Tehnovõrkude koondplaani kajastatud planeeritud torustiku kõrgusmärgid on orienteeruvad ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Olemasolevad kasutusest väljajäävad torud on ette nähtud likvideerida.

Planeeritud ärajuhitava reovee kogus kokku: 9,9 m<sup>3</sup>/d. (33 elamuühikut\*0,3 m<sup>3</sup>/d)

**KRUNTIDE KAVANDATUD VEETARBIMISE JA REOVEE ÄRAJUHTIMISE KOGUSED**

<i>pos</i>	<i>plan. sihtotstarve</i>	<i>Plan. ehitise kasutamise otstarve</i>	<i>veetarbimise kogus (m<sup>3</sup>/d)</i>	<i>reovee ärajuhtimise kogus (m<sup>3</sup>/d)</i>
1	E	Üksikelamu	0,3	0,3
2	E	Üksikelamu	0,3	0,3
3	E	Üksikelamu	0,3	0,3
4	E	Üksikelamu	0,3	0,3
5	E	Üksikelamu	0,3	0,3
6	E	Üksikelamu	0,3	0,3
7	E	Üksikelamu	0,3	0,3
8	E	Üksikelamu	0,3	0,3
9	E	Üksikelamu	0,3	0,3
10	E	Üksikelamu	0,3	0,3
11	E	Üksikelamu	0,3	0,3
12	E	Üksikelamu	0,3	0,3
13	E	Üksikelamu	0,3	0,3
14	E	Üksikelamu	0,3	0,3
15	E	Üksikelamu	0,3	0,3
16	E	Üksikelamu	0,3	0,3
17	E	Üksikelamu	0,3	0,3
18	E	Üksikelamu	0,3	0,3
19	E	Üksikelamu	0,3	0,3
20	E	Üksikelamu	0,3	0,3
21	E	Üksikelamu	0,3	0,3
22	E	Üksikelamu	0,3	0,3
23	E	Üksikelamu	0,3	0,3
24	E	Üksikelamu	0,3	0,3
25	E	Üksikelamu	0,3	0,3
26	E	Üksikelamu	0,3	0,3
27	E	Üksikelamu	0,3	0,3
28	E	Üksikelamu	0,3	0,3
29	E	Üksikelamu	0,3	0,3
30	E	Üksikelamu	0,3	0,3
31	E	Üksikelamu	0,3	0,3
32	E	Üksikelamu	0,3	0,3
33	E	Üksikelamu	0,3	0,3
34	L	-		
35	L	-		
36	L	-		
37	L	-		
38	V	-		
39	M	-		

40	M	-		
41	M	-		
42	M	-		
43	M	-		
<b>kokku</b>			<b>9,9</b>	<b>9,9</b>

E – elamumaa L – transpordimaa M – maatulundusmaa V – veekogude maa

Planeeritavatele kanalisatsioonitorustikele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala torustike kaitsevööndi ulatuses. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 5.

### 3.5.2 Elektrivarustus

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

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

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

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 5.

### 3.5.3 Sidevarustus

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

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

Projekteerimise staadiumis tuleb küsida Telia Eesti AS uued tehnilised tingimused, kus määratakse sidekaablite maht ja paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Sisevõrkude tehniline lahendus nähakse ette tööprojekti koosseisus. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 5.

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

### 3.5.4 Soojusvarustus

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

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

Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja ptk 5.

Gaasitorustike täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

### 3.6 Kraavide ja sademevee lahendus

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

#### 3.6.1 Lähteandmed

Lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste lähteandmetega:

- Geodeesia Partner OÜ, töö nr 1063-22 (2022) (Geodeesia);
- detailplaneeringu eskiisi põhijoonis (Guru Projekt OÜ, töö nr DP279-2020)
- Apametsa IV koostööpiirkonna detailplaneering (töö nr T-06-0422, Arhitektibüroo Heiki Taras OÜ)
- Sweco Projekt AS töö 21240-0016 „Tiskre residentsid. Krundivälised tänava teed ja tehnovõrgud.”
- Roadplan OÜ töö 22011 "Tõnise kinnistu" teed ja tehnovõrgud.

#### 3.6.2 Olemasolev olukord

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

Esimene olemasolev kraavilõik saab alguse Nõmme tee 41 kinnistu juurest ning lõpeb Nõmme tee 35 kinnistu lähistel. Sealt juhitakse sademevesi mööda olemasolevat truubitoru Ø250 mm Nõmme tee 33 kinnistu ees olevasse kraavi.

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

Nõmme tee 33 ees paiknev teine kraavilõik on juhitud käesoleval hetkel läbi sademevee truubitoru Ø500 mm POS 16 krundil paiknevasse kraavi.

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

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

Planeeritud kruntide POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6, POS 7, POS 8, POS 9 ääres paikneb neljas olemasolev kraavilõik, mis juhitakse läbi oleva truubitoru Ø500 mm Sireli kinnistu lähistel paiknevasse kraavi. Vastav truubitoru suudab läbi lasta ca 400 l/s.

Viies olemasolev kraavilõik paikneb planeeritud kruntide POS 13, POS 14, POS 17, POS 18 ääres. Sealt juhitakse sademevesi mööda truubitoru Ø500 mm Nõmme põik 3 kinnistul paiknevasse kraavi. Vastav truubitoru suudab kalde  $i = 0,003$  ( $h/D = 0,95$ ) puhul läbi lasta ca 250 l/s.

Nende arvutuste põhjal saab öelda, et olemasolevate truubitorude nr 3, 4 ja 5 kaudu juhitakse Apametsa peakraavi maksimaalselt 880 l/s. Tegemist on olemasoleva olukorra põhjal tehtud arvutustega, et kui palju üks või teine truubitoru käesoleval hetkel suudab vett vastavalt toru kalletele ning läbimõõtudele läbi lasta.

### **3.6.3 Sademevee arvutuslik vooluhulk**

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

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

- Qs ca 4 300 l/s

Olemasolevatesse truubitorudesse arvutuslik sademevee vooluhulk vastavalt valgalale

- Qtruubitoru 1 ca 550 l/s (valgala ca 20 ha)
- Qtruubitoru 2 ca 560 l/s (valgala ca 23 ha)
- Qtruubitoru 3 ca 2 200 l/s (valgala ca 73 ha)
- Qtruubitoru 4 ca 1 100 l/s (valgala ca 40 ha)
- Qtruubitoru 5 ca 600 l/s (valgala ca 22 ha)

### **3.6.4 Kraavide lahendus**

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

Planeeringuala olemasolevad truubitorud nr 1, 2, 3 on ette nähtud ära vahetada ning asendada uute samade läbimõõtudega torudega. Väiksemate läbimõõtudega truubitorude eesmärgiks on see, et Apametsa peakraavi satuks suurte sadude korral üheaegselt võimalikult vähe suuri sademevee vooluhulkasid. Need truubitorud töötavad nn „kõridena“, mis lasevad läbi ainult teatud sademevee vooluhulga ning kraavid enne neid truube töötavad ühlustusmahutitena.

Selle tulemusel on võimalik reguleerida Apametsa peakraavi juhitavaid sademevee koguseid. Lisaks on kavandatud POS 22 ja POS 23 vahele truubitoru läbimõõduga Ø500 mm.

Vastavalt piirkonna vee ettevõtte Strantum OÜ tehnilistele nõudmistele võib üks maaüksus oma krundilt juhtida ära tänavate sademeveesüsteemi maksimaalselt 10 l/s sademevett. See eeldab sademevee immutamist ja/või sademevee vooluhulkade reguleerimist planeeritud kruntide piires. Sisuliselt tähendab see seda, et Apametsa peakraavi juhitav sademevee vooluhulk (l/s) kinnistute väljaehitamisel väheneb.

Käesoleva planeeringuga jääb olev sademevee süsteem sisulise samaks.

Planeeritud uuele tänavale on ette nähtud planeeritud sademeveetorustik K2 (Ø400 mm). Vastavasse sademeveetorustikku saab juhtida POS 8, POS 10, POS 11, POS 12, POS 13, POS 14, POS 15, POS 16, POS 17, POS 18 ja POS 19 kruntidelt tuleva sademevee.

Planeeritud kruntide POS 5, POS 6, POS 7, POS 8, POS 9, POS 13, POS 14, POS 17, POS 18 äärsed kraavid on ette nähtud likvideerida. Olemasolevad дренаaztoru ühendused kraavi on ette nähtud ümber juhtida siis, kui kraav likvideeritakse. Lisaks on ette nähtud rajada viimati mainitud planeeritud kruntidele sademevee reguleerimise mahutid (4...8 m<sup>3</sup>). Mahuti suurus sõltub kinnistule rajatava hoone katuse ning kõvakattega pindade suurusest. Täpsed mahutite suurused arvutatakse kruntide ehitusprojektide raames. Sademevee reguleerimise mahuteid võib ära kasutada ka kastmisvee kogumiseks.

Igale POS 4, POS 5, POS 6, POS 7, POS 9, POS 13, POS 14, POS 17, POS 18 krundile on mõistlik rajada oma eraldi дренаaztorustike süsteem.

Antud teemad lahendatakse täpsemalt kruntide veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide raames.

Planeeritud kruntide POS 1, POS 2, POS 3 ja POS 20, POS 21, POS 22, POS 23 ja POS 24 sademevesi on ette nähtud juhtida kruntide lähistel paiknevatesse kraavidesse.

POS 7 ja POS 9 kruntide juures jõuavad kaks olemasolevat дренаaztorustikku kraavi, mis on käesoleva projektiga ette nähtud likvideerida. POS 7 krundi juures olev дренаaztoru on ette nähtud juhtida mööda planeeritud дренаaztorustikku Ø160 mm Apametsa IV koostööpiirkonna detailplaneeringus (töö nr T-06-0422, Arhitektibüroo Heiki Taras OÜ) planeeritud drenaažsüsteemi. POS 9 krundilt tulev дренаaztoru on ette nähtud likvideerida. POS 9 krundile on mõistlik rajada krundi ehitusprojekti raames oma drenaažsüsteem.

POS 13 krundi juures jõuab üks olemasolev дренаaztorustik kraavi, mis on planeeringuga ette nähtud likvideerida. POS 13 krundile on mõistlik rajada krundi ehitusprojekti raames oma drenaažsüsteem.

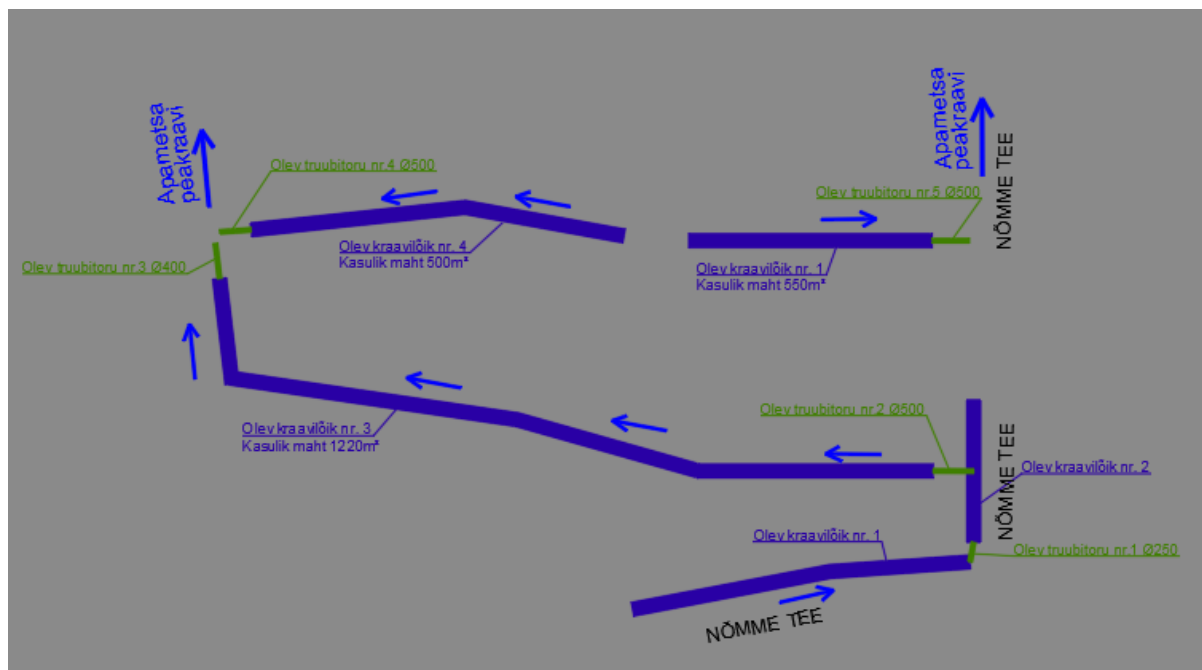
Olemasolevad kraavid tervel planeeringualal on ette nähtud puhastada ning korrastada (eemaldada võsa ning puhastada setetest). Nõmme tee 58 kinnistust kuni Sireli kinnistuni on ette nähtud olemasolevat kraavi minimaalselt süvendada (lõigus POS 39 kuni POS 4).

### **3.6.5 Olemasolevate ja planeeritud kraavide sademevee bilanss**

Olemasoleva kraavilõigu nr 1 ja 2 sademevee kasulik maht planeeringuga ei muutu, kuna need kaks kraavi jäävad paika.



Planeeringuala olemasolevate kraavide skeem koos kasuliku mahuga:

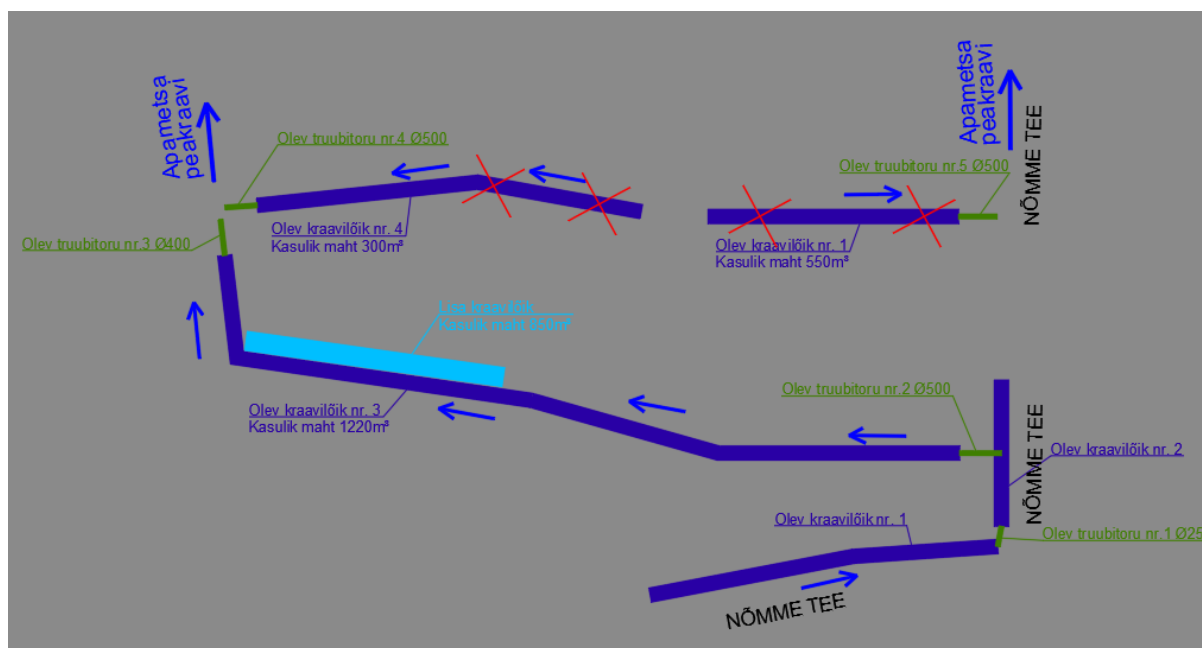


- olemasoleva kraavilõigu nr 3 kasulik sademevee maht on 1 220 m³
- olemasoleva kraavilõigu nr 4 kasulik sademevee maht on 575 m³
- olemasoleva kraavilõigu nr 5 kasulik sademevee maht on 615 m³

Nende kolme kraavi kasulik sademevee maht on 2 320 m³.

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

Planeeringuala planeeritud kraavide skeem koos kasuliku mahuga:





Lisa kraavilõigu kasulik sademevee maht on 850 m<sup>3</sup>. Kui lisada sinna ka olemasoleva kraavilõigu kasulik maht (1 220 m<sup>3</sup>) ning osaliselt säiliva kraavilõigu nr 4 kasulik maht (300 m<sup>3</sup>), siis saame planeeritud ala sademevee kasulikuks mahuks 2 370 m<sup>3</sup>.

Seega olemasoleva ja planeeringu ala kraavide kasuliku mahtu võrreldes on näha, et Apametsa peakraavi juhitud hetkeline vooluhulk jääb samaks. Lisaks lisandub kraavide kasulik sademevee maht, mis tähendab, et piirkondliku sademevee süsteemi olukord paraneb.

## 4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 4.1 Arhitektuurinõuded

#### 4.1.1 Arhitektuurinõuded elamutele

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

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästlikkuse põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

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

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

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

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

Üksikelamutele planeeritud kruntidel võib paikneda maksimaalselt 1 põhihoone (elamu) ning olenevalt krundi suuruselt kuni 3 või 4 abihoonet.

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

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohaliku omavalitsuse vastava spetsialistiga.

#### **4.1.2 Arhitektuurinõuded abi- ja kõrvalhoonetele**

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamine on seotud abihoonete arvuga krundil ning need peavad jääma planeeringuga krundile määratud ehitisealuse pinna sisse. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka tuleb arvestada kõik hooned sh abihooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamine on lubatud detailplaneeringuga määratud hoonestusalale. Krundi piiri ja hoonestusala vahelisele alale on abihoonete rajamine lubatud ainult naaberkinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul ja Päästeameti kooskõlastusel.

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

Üksikelamute kruntidele on olenevalt krundi suuruselt lubatud rajada kuni 3 või 4 ühekorpuselist abi-/kõrvalhoonet (nt tööriistakuur, garaaž, saun, varjualune vms).

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

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

### **4.2 Muud tingimused**

#### **4.2.1 Haljastus**

Kõrghaljastusega kaetud elamumaadel jätta vähemalt 70 % territooriumist looduslikuks haljasalaks või planeerida parkmetsaks. Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.

Nõmme tee alal (Pos 26 krundi juures) tuleb arvestada tammede säilitamise kohustusega, vt lisaks planeeringu joonised.

#### **4.2.2 Parkimine**

Parkimine lahendatakse omal krundil. Kavandada tuleb 2 parkimiskohta igale üksikelamule.

#### 4.3 Tuleohutusnõuded

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

Tuleohutuse seadusest.

Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

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

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

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

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

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

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

#### 4.4 VÕRGUVALDAJA TINGIMUSED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

##### Elektrivarustus

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

##### Sidevarustus

- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritavasõiduteealale.
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

## **5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

Kehtivate kitsenduste kirjeldus on toodud ptk 2.3.

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

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

- Planeeritud liitumis-jaotuskilbi servituudi vajadusega ala laiusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud reoveepumplale kaitsevööndi ulatuses, 2m ehitisest (välispinnast), võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud tänavavalgustuse kaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks

Planeeringu joonistel näidatud juurdepääsude, parklate, tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

## **6 PLANEERINGU VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE**

Planeeringuala asub Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga määratud Harku valla tihehoonestusalal.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 134 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu järgi on planeeringualale valdavalt ette nähtud elamumaa maakasutuse juhtotstarve ning osaliselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa maakasutus.

Planeeringualale on kavandatud minimaalselt 2 000 m<sup>2</sup> pindalaga (keskmine planeeritud elamumaa kruntide pindala on 2 586 m<sup>2</sup>) 33 üksikelamu krunti ning 23,9% detailplaneeringu alast on ette nähtud jätta üldkasutatavaks loodusliku haljasala maaks, mis moodustab planeeringuala läbiva rohekoridori.

Detailplaneeringu lahendus vastab Harku valla üldplaneeringule.

Koostanud: Ivo Rebane

Reet Salu

Nadja Bruk

## **II. LISAD**

- 1 Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- 2 Uuringud
- 3 Illustratsioonid

### **III. JOONISED**

- 1 DP-01 Asukoha skeem
- 2 DP-02 Kontaktala
- 3 DP-03 Tugiplaan
- 4 DP-04 Põhijoonis
- 5 DP-05 Tehnovõrkude koondplaan

## **IV. KOOSKÕLASTUSED**



## V. MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

2021.03.30 Algamise taotlus  
2021.04.05 Teade DP algamise taotlusest  
2021.04.14 Algamise taotlus HVT  
2021.04.26 Vastuskiri dp algamise taotlusele  
2022.09.27 Esitatud lahendus  
2022.10.24 Vastuskiri esitatud lahendusele  
2022.12.07 Algamise eelne eskiis  
2022.12.22 Vastuskiri esitatud lahendusele  
2023.04.26 Vastuskiri esitatud lahendusele  
  
2024.03.19 Algamise eelne haldusleping  
2024.05.02 Algamise otsus nr 26  
2024.05.09 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade planeerija, huvitatud isikud  
2024.05.13 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade  
2024.05.13 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade RUPO  
2024.05.13 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade veebileht  
2024.05.13 Algamise ametlik teade  
2024.05.15 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele  
2024.05.2 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele e-postiga  
2024.05.23 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade HVT  
2024.05.24 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade Harju Elu ajalehes  
2024.06.13. Esikiislahenduse avaliku arutelu protokoll  
2024.06.17 PK Infra OÜ seisukoht Nõmme tee laiendamise osas  
2024.08.13 KOV seisukoht ettepaneku osas