

**Detailplaneeringu koostamisest võtsid osa:**

Projekti juhtimine.....	Roman Lebedev
Arhitektuurne osa.....	Aleksandr Bobrov
Tänavate võrk ja liiklus.....	Aleksandr Bobrov
Veevarustus ja kanalisatsioon.....	Aleksandr Bobrov
Elektri- ja sidevarustus.....	Aleksandr Bobrov

**Töö käigus konsulteerisid projekteerijaid:**

Harku valla arhitekt ..... Kristina Ott-Rätsepp

**SISUKORD:**

Lk

<b>1</b>	<b>MENETLUSDOKUMENDID .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
2.1	ÜLDOSA .....	4
2.1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused:</i> .....	4
2.1.2	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid:</i> .....	4
2.1.3	<i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:</i> .....	5
2.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	5
2.3	OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
2.3.1	<i>Asukoht</i> .....	5
2.3.2	<i>Maaomand planeeritaval maa-alal</i> .....	5
2.3.3	<i>Haljastus. Looduslikud tingimused. Hoonestus ja maakasutus.</i> .....	6
2.3.4	<i>Tehnovõrgud</i> .....	7
2.4	KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS. ....	8
2.5	PLANEERIMISLAHENDUS .....	9
2.5.1	<i>Ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded</i> .....	9
2.5.2	<i>Planeeritud ärihooned ja sotsiaalobjektid</i> .....	12
2.5.3	<i>Planeeritud elamud</i> .....	12
2.5.4	<i>Planeeritud haljastus. Heakord</i> .....	12
2.5.5	<i>Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud</i> .....	12
2.5.6	<i>Servituudi vajadus</i> .....	13
2.5.7	<i>Territooriumi bilanss, -majanduslik - tehnilised näitajad</i> .....	13
2.6	TEED JA VERTIKAALPLANEERIMINE .....	14
2.6.1	<i>Teed ja liiklus</i> .....	14
2.6.2	<i>Vertikaalplaneerimine ja sadevete kõrvaldamine</i> .....	14
2.7	PARKIMINE .....	15
2.8	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED. ....	16
2.9	PLANEERITUD TEHNOVÕRGUD. ....	16
2.9.1	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i> .....	16
2.9.2	<i>Tuletõrjeveevarustus</i> .....	18
2.9.3	<i>Drenaaž. Sademevesi</i> .....	18
2.9.4	<i>Elektrivarustus</i> .....	19
2.9.5	<i>Tänavavalgustus</i> .....	20
2.9.6	<i>Sidevarustus</i> .....	20
2.9.7	<i>Gaasivarustus</i> .....	20
2.9.8	<i>Soojavarustus</i> .....	20
2.10	RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED .....	21
2.11	TULEOHUTUSNÕUDED .....	21
2.12	PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	21
2.13	ÜLDISED TINGIMUSED. ....	22
2.14	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA .....	22
2.15	DETAILPLANEERINGU VASTAVUS HARKU VALLA ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGULE JA HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+ .....	22
2.16	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	26
<b>3</b>	<b>LISAD .....</b>	<b>28</b>
<b>4</b>	<b>GRAAFILISE OSA-JOONISED .....</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>29</b>

# 1 MENETLUSDOKUMENDID

[2022.03.22 DP algatamise taotlus](#)  
[2023.10.31 Algatamise eelne leping.asice](#)  
[2023.11.30 Algatamise otsus nr 76.asice](#)  
[2023.12.07 Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade planeerija, huvitatud isik.pdf](#)  
[2023.12.07 Planeerijale ja huvitatud isikule sobib eskiislahenduse arutelu aeg.pdf](#)  
[2023.12.08 Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade MailChimp.pdf](#)  
[2023.12.08 Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade ReM.pdf](#)  
[2023.12.08 Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade veebileht.pdf](#)  
[2023.12.08 Algatamise teade AT.pdf](#)  
[2023.12.12 Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele.asice](#)  
[2023.12.14 Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele e-postiga.pdf](#)  
[2023.12.21 Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade HVT.pdf](#)  
[2023.12.22 Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade HE.pdf](#)  
[2024.01.04 eskiislahenduse avaliku arutelu PROTOKOLL.pdf](#)

## 2 SELETUSKIRI

### 2.1 Üldosa.

#### 2.1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Tiskre külas Toome tee 1 ja Liiva tee 10 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine otsus nr 76, 30.11.2023.a.
- Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määrus nr 21 „Harku valla ehitusmäärus“.

#### 2.1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015, RT I, 30.12.2024, 14)
- Ehitusseadustik ( vastu võetud 11.02.2015, RT I, 04.12.2024, 4)
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” (redaktsiooni jõustumise kp. 17.05.2024)
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud 17.10.2013, otsusega nr. 138)
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78)
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering
- Kehtiv detailplaneering “Tiskre külas Apametsa piirkonna VII kvartali (Liiva tee 16, Remmelga 1, Liiva tee 14, Liiva tee 12a, Liiva tee 12, Liiva tee T29, Liiva tee L4, Liiva tee, osaliselt Liiva tee lõik 1, Liiva tee lõik 2, Liiva tee lõik 4 ja Liiva tee lõik 5 maaüksuste) ning lähiala detailplaneering“ Kehtestamise korraldus 6.november 2018 nr 513;
- Kehtiv detailplaneering „Tiskre külas Apametsa VIII kvartali detailplaneering“. Kehtestamise otsus 17. august 2006 nr 74;
- Kehtiv detailplaneering “Tänavaoitsa 5/Liiva 3 detailplaneering „, Kehtestamise otsus 22.august 2002 nr 60;
- Kehtiv detailplaneering “Tiskre külas Liiva tee detailplaneering „, Kehtestamise otsus 30.juuni 2005 nr 60;

- Kehtiv detailplaneering „Tiskre külas Pillado I-I kinnistu detailplaneering „ Kehtestamise otsus 25.september 2003 nr 80;
- Kehtiv detailplaneering „Käämo maaüksuse detailplaneering „, Kehtestamise otsus 20.juuni 2002 nr 43;
- Kehtiv detailplaneering „Tiskre külas Tõnupere maaüksuse detailplaneering „, Kehtestamise otsus 20. november 2008 nr 126.
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused;
- Muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

### 2.1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topogeodeetiline alusplaan. Nagu Geodeesia OÜ, töö nr. NG 06/24, 22.01.2024.a.

## 2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuste jagamiseks 9-ks elumumaa krundiks (millest kuus krunti on korterelamumaa krundid ja kolm on üksikelumumaa krundid), 2-ks üldkasutatava maa ja 5-ks transpordimaa krundiks ning määrata ehitusõigus 6 korterelamu ja 3 üksikelamu püstitamiseks. Esitatud detailplaneeringuga soovitakse planeeritavale alale kavandada 33 elamuühikut. Kavandatavad transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid võõrandatakse tasuta vallale. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

## 2.3 Olemasolev olukord

### 2.3.1 Asukoht

Planeeritav ala, suurusega u 4,61 ha, paikneb Tiskre külas Liiva tee, Toome tee, Apametsa tee ja Karikakra tee vahelisel alal, Liiva tee ja Toome tee ristmikust põhja suunas, piirnedes Liiva tee 12 (katastritunnus 19801:002:1798) maatulundusmaaga, Apametsa tee lõik 12 (katastritunnus 19801:001:4829), Toome tee lõik 3 (katastritunnus 19814:001:0582) transpordimaadega, Toome tee 13 (katastritunnus 19801:002:2126) elamumaaga, Tõnupere tee lõik 1 (katastritunnus 19801:002:2116) transpordimaaga, Tõnupere tee 5 (katastritunnus 19801:002:2119) elamumaaga, Vahemetsa tee 11a (katastritunnus 19801:002:2132) üldkasutatava maaga, Vahemetsa tee 9 (katastritunnus 19801:002:2128) elamumaaga, Vahemetsa tee lõik 1 (katastritunnus 19801:002:2127), Toome tee lõik 2 (katastritunnus 19801:002:2122), Toome tee lõik 1 (katastritunnus 19801:002:0933), Toome tee (katastritunnus 19801:002:1168) ja Liiva tee L1 (katastritunnus 19801:002:0985) transpordimaadega, Välja tee 8 (katastritunnus 19801:002:0787), Välja tee 10 (katastritunnus 19801:002:0796) ja Välja tee 20 (katastritunnus 19801:002:1785) elamumaadega ning Liiva tee L4 (katastritunnus 19801:002:1797) transpordimaaga.

### 2.3.2 Maaomand planeeritaval maa-alal

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstatrve
Liiva tee 10	17142 m <sup>2</sup>	19801:002:0792	Maatulundusmaa 100%
Toome tee 1	28940 m <sup>2</sup>	19801:002:6950	Maatulundusmaa 100%

### 2.3.3 Haljastus. Looduslikud tingimused. Hoonestus ja maakasutus.

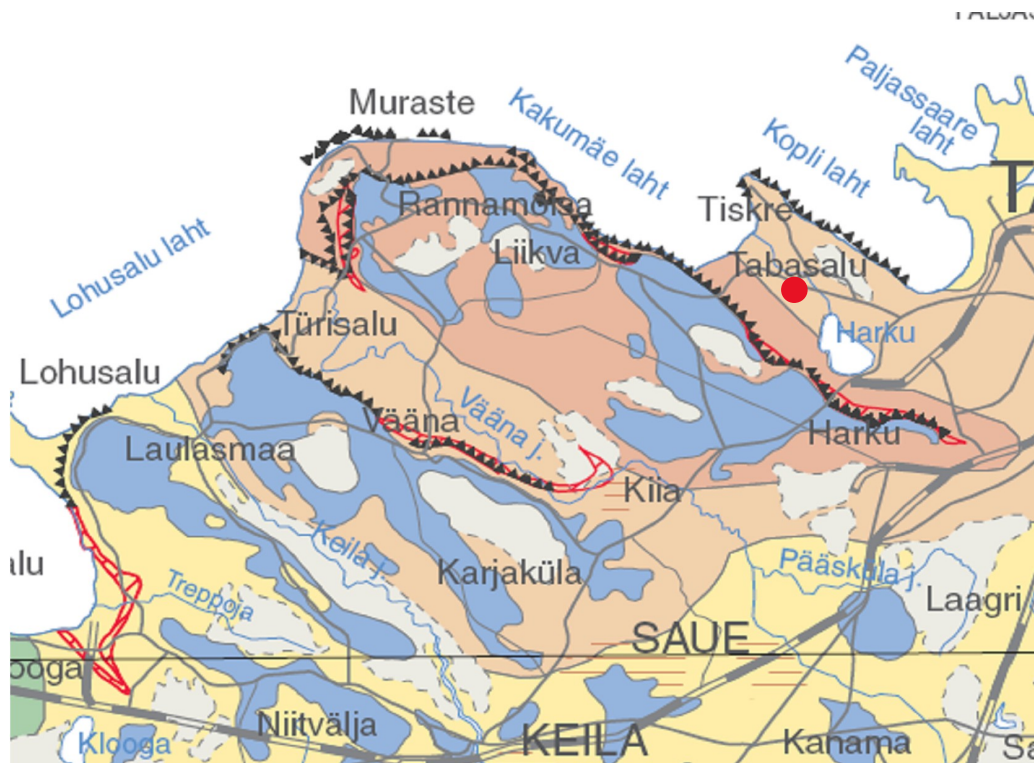
Planeeritav maa-ala on looduslik kõrghaljastuseta rohumaa. Tegemist on endiste maaparandatud põllumaadega, liivase pinnasega, mis on endine merepõhi.

Põhja-Eesti ranniku aluskihile iseloomulikult sisaldab planeeringuala pinnas radooni.

Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud „Esialgne radooniriski levilate kaart“ väljavõttest, asub planeeritav ala kohal, kus kohati võib pinnas olla kõrge radoonisisaldusega. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jäajärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib radoonisisaldus majade siseõhus olla kõrge.

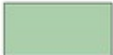


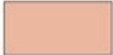






Radooniohutu hoone projekteerimisel juhinduda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Vt ka p. [2.10](#)

Planeeringule on lisatud väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, mis järgneb alljärgnevale tekstile. Koostajaks Eesti Geoloogiakeskus.



Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Esialgsest Eesti radooniriski levilate kaardist“, 2004. Kaardilegend esitatudjärgmisel lehel. **Planeeringu asukoht** ●

### Leppemärgid Legend

-  Madala radooniriski ala, madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.  
*Low radon risk area. Soils, mainly sands and silts, with low radioactivity. Unusual with high radon levels in houses.*
-  Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.  
*Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.*
-  Alad, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jääjärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge.  
*Areas with local occurrences of high radon ground. Areas, dominated by till or glaciofluvial and glaciolacustrine sediments, with locally enhanced radioactivity. Areas where some houses may have high radon levels.*
-  Kõrge radooniriski alad, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge.  
*High radon risk area. Areas where uranium-rich Dictyonema shale, Obolus sandstone, and phosphorite occur in soils and outcrops. High radon levels in houses are common.*
-  Karst. Karstipiirkonnad on tuntud kui potentsiaalselt radooniohtlikud alad. Kui hoone asub karstitühiku või -lõhe kohal, võib radoon migreeruda nende kaudu rõhuerinevuste tõttu majade siseõhku. Karstinähtusi esineb ka väljaspool kontuuritud alasid.  
*Karst. Karst areas are known as potential radon prone areas. If a building is situated on a karst cavity or a fracture, radon gas may be moved into the building by a pressure-driven air flow. Karst can also be found outside the marked areas.*
-  Aluspõhja kivimid, enamasti lubjakivid, mis avanevad maapinnal või on kaetud õhukese pinnakatttega. Peamiselt madala radooniriski alad. Võib esineda karsti.  
*Bedrock, mainly limestone, with no or only a thin soil cover. Normally a low radon risk area. Karst may occur within the area.*
-  Savi. Piirkondi, kus levivad savikad setted, loetakse enamasti normaalse radooniriski aladeks, ehkki pinnaste looduskiirgus on sageli kõrge. Savide halvad aeratsiooni-omadused raskendavad pinnasest migreeruva radooni jõudmist majade siseõhku. Klassifikatsioon kehtib vaid veeküllastunud savipinnaste puhul.  
*Clay. Areas with clayey sediments are generally classified as normal radon risk areas despite often higher radioactivity. The low permeability of clays reduces the possibility of the radon gas to be transported into houses. The classification is only valid as long as the clay is water-saturated.*
-  Turbasood  
*Peatlands*
-  Astang aluspõhja kivimites  
*Escarpment in bedrock*
-  Dictyonemakilda avamus  
*Outcrop area of Dictyonema shale*

Planeeringuala on hoonestamata.

Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.

Harku valla üldplaneeringu järgi on tegemist elamumaaga järgneva märkusega „Korterelamumaad on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades)“.

Liiva tee ja Toome tee nurgale ning Apametsa teega piirneval alal on üldplaneeringuga määratud väikeses osas ärimaa, mida plaanitakse kasutada elamumaana.

### 2.3.4 Tehnovõrgud.

Toome tee teemaa-alale on paigaldatud veetrass DN110, kanalisatsioonitrass D200, survekanalisatsioonitrass, sadevee kanalisatsioonitrass D200, gaasitrass, tänavavalgustuse kaabel, valgustuse postid, madal- ja kõrgepingekaablid, sidetrass ja sidekaev nr 17853, Vahemetsa tee teemaa-alal kulgeb gaasitrass, kanalisatsiooni D160 ja veetrass, samuti kulgeb sidekaabel. Liiva tee teemaa-alale on paigaldatud veetrass DN160, sajuvee kanalisatsioonitoru ja -kaevud, gaasitrass, tänavavalgustuse kaabel, valgustuse postid, kõrgepingekaabel, sidetrass ja sidekaev nr 17927.

## 2.4 Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala paikneb põhja-kirdesuunalise Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja edela-suunalise paekõrgendiku vahele jääva tasandiku (Apametsa elupiirkond) kirdetsoonis.

Kirdest piirneb ala olemasoleva Apametsa peateega. Edelast ja kagust piirneb ala Liiva ja Toome teega, mis on ka peamised juurdepääsud kvartalisistele teedele ja elamutele.

Lähimad bussipeatused asuvad Liiva tee, Toome tee ja Apametsa tee tänavatel.

Ala paiknemine Apametsa tee, Liiva tee ja Toome tee vahel ning Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee läheduses tagab hea ühenduse autoliiklusele Harku valla ja Tallinna linnaga.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (kehtestatud 17.10.2013, otsusega nr. 138) ja selle alusel koostatud või koostamisel olevatele naaberkvartalite detailplaneeringutele on planeeringu sisuks elamuehitus. Apametsa üldstuktureid põhimõtteid arvestavalt on planeeringualale kavandatud kahte tüüpi elamuid, milleks on üksik- (EP) ja korterelamud (EK).

Liiva tee - Apametsa tee vaheliste naaberkvartalite IIIa, Va, VIa ja VII (Rommelga-Kristjani) detailplaneeringutele sarnaselt on elamute krundid paigutatud nii, et korterelamud asuvad peateede ääres, üksikelamud ala keskosas. Elamud on maksimaalselt kahekorruselised.

Arvestades mõlema planeeritava kinnistu kuju ja elamute paigutuse võimalusi, samuti rohekoridori läbitoomise lahendust, on eripäraks, et kinnistule Liiva tee 10 on paigutatud 3 (kolm) üksikelamut (EP) ja kinnistule Toome tee 1 6 (kuus) korterelamut (EK, kokku 30 korterit).

Planeeritava ala elamukruntide ja kvartalisistete teede struktuur lähtub endiste kinnistute piiridest.

Planeeritava elukvartali üheks iseloomustavaks osaks on kvartalit kagu-loodesuunaliselt, paralleelselt Apametsa teega kulgev ja kogu lähiala ühendav lai kergliiklustee ja mänguplatsidega rohekoridor, mis lõpeb Toome tee ääres.

Kvartali planeerimislahendus on kooskõlas Harku valla üldplaneeringuga, kujunedes Apametsa elurajooni loogiliseks osaks. (vt. väljavõte Harku valla üldplaneeringust).

Lisaks Apametsa elupiirkonnale on lähipiirkonna suuremateks hoonestusaladeks kirdesuunda jääv Tallinna Tiskre elurajoon ja loodesuunda jääv Harku valla keskus Tabasalu.

Lähim piirkondlik kaubandus-teenindus paikneb Tiskre külas Prisma keskus, Haabersti linnaosas Rocca al Mare keskus, Rannamõisa tee 6 asuv Selver, Rannamõisa tee 12a Lidl kauplus, Väike-Õismäe, samuti Tabasalu asumis.

Peamised kohalikud puhke- ja vabaajaveetmise objektideks on Apametsa elurajooni rajatavad mängu- ja spordiplatsid, Tabasalu terviserajad ja spordirajatised, Harku järv ja Kakumäe rand.

Lähimateks lasteasutusteks on Apametsa Alasniidu lasteaed, Tabasalu aleviku ja Väike-Õismäe koolid-lasteaiad.

Planeeritavale alale suhteliselt lähedal asuvad ülelinnalise tähtsusega kultuuriobjektid on Rocca al Mare Vabaõhumuuseum ja Tallinna Loomaaed.

Kontaktvööndi piirkonda jäävateks ja planeeritava alaga vahetult kokkupuutuvateks planeeringuteks on :

- Menetluses olev detailplaneering „Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma maaüksuste detailplaneering” algatamise otsus 26.november 2020 nr 93. Nimetuse ja ala muutmise korraldus 07. detsember 2021 nr 793;
- Kehtiv detailplaneering “Tiskre külas Apametsa piirkonna VII kvartali (Liiva tee 16, Rommelga 1, Liiva tee 14, Liiva tee 12a, Liiva tee 12, Liiva tee T29, Liiva tee L4, Liiva tee, osaliselt Liiva tee lõik 1, Liiva tee lõik 2, Liiva tee lõik 4 ja Liiva tee lõik 5 maaüksuste) ning lähiala detailplaneering“ Kehtestamise korraldus 6.november 2018 nr 513;
- Menetluses olev detailplaneering „Apametsa piirkonna VII kvartali detailplaneering“ algatamise korraldus 14.10.2003 nr 911;
- Kehtiv detailplaneering „Tiskre külas Apametsa VIII kvartali detailplaneering“. Kehtestamise otsus 17. august 2006 nr 74;
- Kehtiv detailplaneering “Tänavaotsa 5/Liiva 3 detailplaneering „ Kehtestamise otsus 22.august 2002 nr 60;



- Kehtiv detailplaneering "Tiskre külas Liiva tee detailplaneering", Kehtestamise otsus 30.juuni 2005 nr 60;
- Kehtiv detailplaneering „Tiskre külas Pillado I-I kinnistu detailplaneering”, Kehtestamise otsus 25. september 2003 nr 80;
- Kehtiv detailplaneering "Käämo maaüksuse detailplaneering", Kehtestamise otsus 20.juuni 2002 nr 43;
- Kehtiv detailplaneering „Toome maaüksuse detailplaneering“ Kehtestamise otsus 23.10.2003 nr 84;
- Kehtiv detailplaneering "Tiskre külas Tõnupere maaüksuse detailplaneering", Kehtestamise otsus 20. november 2008 nr 126.

Planeeritavale alale ei jää ehitus- ja kultuurimälestistega seotud kaitsealuseid objekte, mis võiksid planeerimislahendust mõjutada.

## 2.5 Planeerimislahendus

### 2.5.1 Ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded.

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtete ja piirangutega:

- Planeerimisstruktuuri lahendusidee lähtub Harku valla üldplaneeringust ning arvestatud on planeeringuga piirnevate alade ja lähiümbrusega.
- Maa-ala krundistamisel on lähtutud Apametsa VII kvartali (koostööpiirkonna) arengusihotstarbest, mis näeb ette elamuehitust.
- Elamud nähakse hoonestustingimuste põhjal ette kuni kahekorruseliste üksik- (EP, 3 krunti) ja korterelamutena (EK, 6 krunti), arvestades Harku valla üldplaneeringut, sellega seonduvat piirkonna arengusihotstarvet ja naaberplaneeringuid.
- Elamukruntidele ehitatavate hoonete projekteerimisel on ette nähtud kahte tüüpi põhilahendust, katusekalletega 0°-10° ja 0-20°, erinevaid tüüpe kvartalite lõikes omavahel sobivalt grupeerides, vastavalt põhijoonisel DP-3 ja seletuskirjas näidatud ehitusõiguse tabelile.
- Vastavalt Harku valla üldplaneeringule on üksikelamukrundid piirkondlikke tavasid arvestavalt planeeritud suhteliselt suurtena, pindalaga vahemikus 2088 m<sup>2</sup> kuni 2235 m<sup>2</sup>.
- Kortere lamute kruntide hoonestustihedus näeb ette min. 400 m<sup>2</sup> korteri kohta.
- Üksikelamutele on hoonestustingimustes antud võimalus ka abihoonete püstitamiseks.
- Ehitisealune pind (hooned ja muud rajatised kokku) ei tohi ületada 300 m<sup>2</sup>. Üksikelamu krundil on lubatud ehitada maksimaalselt 2 (kaks) abihoonet. Kortere lamu kruntidel abihoonete püstitamine on keelatud. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv).
- Lisaks võib kortere lamu krundile rajada kuni 3 ja üksikelamu krundile kuni 2 max 5 meetri kõrgust rajatist, nagu näiteks prügimaja, jalgrataste varjualune, autode varjualune, lehtla, varikatusega väliköök ja mänguväljak. Rajatiste rajamine on lubatud hoonestusalale, välja arvatud mänguväljak ja prügimaja, mille rajamine on lubatud ka hoonestusalast välja. Naaberkinnistute rajatiste vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutuskaja. Rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv). Rajatise ehitamisel tuleb lähtuda hoone arhitektuurinõuetest.
- Ehitisealuse pinnaga 0-20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge ehitise ehitamisel vastutab omanik nii ohutuse kui ka muude nõuetele vastavuse eest (vastavus planeeringutele, tuleohutusnõuded, heakorranõuded, naabrusõigusest tulenevad nõuded). Kõik vajalikud nõusolekud ja kooskõlastused hangib omanik vajadusel ise.
- Harku valla üldplaneeringu kohaselt tuleb kavandada 2 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Kui hoones on 3 või enam korterit, tuleb lisaks kavandada 0,4 parkimiskohta iga eluasemeühiku kohta külaliste tarbeks. Parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni. (vt. ka ptk. 2.7).
- Kortere lamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad, tõkkepuu vms) juurdepääs.



- Planeeritavat ala läbiv Liiva tee ja Apametsa tee vahelisi kvartaleid ühendab nn. rohekoridor, mille osaks on planeeringu keskele loodava üldkasutatava mänguplatsiga haljasala. Planeeritav ala lõpetab ühtlasi rohekoridori Toome tee ääres.
- Kvartali üksikelamu- ja korterelamukruntidele on ette nähtud krundisisene kohustuslik haljastuse nõue, vastavalt põhijoonisel DP-3 näidatud põhimõttele ja ulatusele.
- Mürataseme vähendamiseks nõutavale tasemele on soovitatav hoonete projekteerimisel kasutada mürakindlamaid välisseinu ja teepoolsetele fassaadidele kolmekordseid pakettaknaid. Müratõkkeseinte ja -vallide püstitamine ei ole lubatud.
- Elamute maksimaalseks kõrguseks on 9 m, abihoonetel ja rajatistel 5 m.
- Elamute maksimaalne korruselisus on 2 (kaks), abihoonetel 1 (üks).
- Hoonestusviis paralleelne maa-ala piiriga.
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m.
- Katusekalle: üksikelamu puhul 0-20° ja korterelamu puhul 0-10° (elamud, abihooned ja rajatised).
- Fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Ehitiste välisviimistluses on keelatud kasutada ümarpalki ja plastikust välisvoodrit.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada kivi- või plekkkatet. Lamekatuste puhul, mille kalle on 1:10 või väiksem, on lubatud kasutada SBS-kummibituumenkatet.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
- Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku. Kruntide piirded ette nähtud (pool)läbipaistvate võrk- või puitlattpiiretena, millele vastavalt vajadusele ja asukohale võib lisada piirdeheki. Läbipaistmatute plankaedade püstitamine on keelatud. Piirdeaedade kõrgused peavad olema 1.5m vastavalt kehtivale „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringule“.
- Keldri- või soklikorrus pole kõrge pinnavee taseme tõttu lubatud.
- Täpne hoonete arhitektuurne lahendus määratakse hoonete projekteerimisstaadiumis. Hoone eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiislahenduse staadiumis.
- Planeeritavale alale ei jää ehitus- ja kultuurimälestistega seotud kaitsealuseid objekte, mis võiksid planeerimislahendust mõjutada.

KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KITSENDUSED NING ARHITEKTUURSED NÕUDED																						
POS .NR	Krundi planeeritud suurus m²	Ehitise alune pind m²	Hoone korruselisus ja kõrgus				Hoonete arv krundil		Maa sihtotstarve (vastavalt det. pl)	Sihtotstarve osakaalu % (vastavalt det. pl)	Maa sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupal)	Sihtotstarve osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupal)	Parkimiskohtade arv normatiivne	Parkimiskohtade arv kavandatud	Piirangud							
			Hoone korruselisus max.	Abihoone korruselisus max.	Hoone lubatud suurim kõrgus m	Abihoone lubatud suurim kõrgus m	Elamute arv	Abihoonete arv							Arhitektuurinõuded				Tehnilised erinõuded		Servituudid	
															Elamu ühik	Hoonestusviis	Katuse kalle a°	Katuse harja suund	Erinõuded välisviimistlusele	Piirdeadeade kujund. ting.		tulepüsivus min.
1	2	3	4			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2235	300	2	1	9	5	1	2	EP	100	E	100	2,0	3	1	Paralleelne maa-ala piiriga	0 - 20	Paralleelne või risti tänava maa-ala piiriga	Palkehitis keelatud	Kruudpüre läbipaistev, max h=1,5m, (puit, metall). Kruut. vaheline püre - võrk.	TP3	Liiva tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest, sisetee kaitsevööndi laius on 5m krundi piirist. W2, S1-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole
2	2219	300	2	1	9	5	1	2	EP	100	E	100	2,0	3	1							Sisetee kaitsevööndi laius on 5m krundi piirist. S1-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole
3	2088	300	2	1	9	5	1	2	EP	100	E	100	2,0	3	1							Sisetee kaitsevööndi laius on 5m krundi piirist
4	2846	420	2	-	9	-	1	-	EK	100	E	100	12,0	12	5							Liiva tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest. W2-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole
5	2876	430	2	-	9	-	1	-	EK	100	E	100	12,0	12	5							
6	2761	410	2	-	9	-	1	-	EK	100	E	100	12,0	12	5							
7	2817	420	2	-	9	-	1	-	EK	100	E	100	12,0	12	5							Liiva tee ja Toome tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest. JP servituudi laius on 5,5m. W2-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole
8	2867	430	2	-	9	-	1	-	EK	100	E	100	12,0	12	5							Toome tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest. JP servituudi laius on 5,5m. W1-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole
9	2742	410	2	-	9	-	1	-	EK	100	E	100	12,0	12	5							Toome tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest. JP servituudi laius on 5,5m
H1	9269	-	-	-	-	-	-	-	Üm	100	Üm	100	Puuduvad									
H2	4287	-	-	-	-	-	-	-	Üm	100	Üm	100	-	3	Puuduvad							Toome tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest, sisetee kaitsevööndi laius on 5m krundi piirist. W1, G2, V1, K1, S1-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole
L1	1140	-	-	-	-	-	-	-	LT	100	L	100	Puuduvad							Apametsa kraavi veekaitsevöönd 1m kraavi äärest. Liiva tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest. W2, S1-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole		
L2	4197	-	-	-	-	-	-	-	LT	100	L	100								Liiva tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest, sisetee kaitsevööndi laius on 5m krundi piirist. G2, G3, V1, K1, D1, SK1, S1, W1, W2, W1,1-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole		
L3	1400	-	-	-	-	-	-	-	LT	100	L	100								Liiva tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest, sisetee kaitsevööndi laius on 5m krundi piirist. G3, SK1, S1, W1, W2, W1,1-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole		
L4	2147	-	-	-	-	-	-	-	LT	100	L	100								Toome tee kaitsevööndi laius on 21m teeäärest. G2, V1, K1, S1, W1, W1,1-servituudi laius 2m trassi teljest mõlemale poole		
L5	191	-	-	-	-	-	-	-	LT	100	L	100										
Kasutatud lühendid: EP-perelamu maa, EK- korterelamu maa, Üm-üldkasutatav maa, LT-tee ja tänava maa-ala, E-elamumaa, L-transpordimaa, S1-sidetrass, G2, G3 -gaasitrass, V1-veetrass, K1-reoveekanalisatsiooni trass, D1-drenaaži trass, SK1-sadeveekanalisatsiooni toru, W1-madalpinge kaabli trass, W2- kõrgepinge kaabli trass, W1,1-tänavavalgustuse kaablitrass, JP-juurdepääsu tee																						

Tiskre külas Toome tee 1 ja Liiva tee 10 maaüksuste ning lahiala detailplaneering

### 2.5.2 Planeeritud ärihooned ja sotsiaalobjektid.

Planeeritavale alale ärihooneid ei planeerita.

Lähim suurem kaubandus-teenindusasutuste võrk asub planeeritavast alast lääne-loode suunda jäävas Tiskre külas Prisma kaubanduskeskus, Rannamõisa tee 12a Lidl kauplus ja Rannamõisa tee 6 asuv Selver.

Sotsiaalobjektid planeeritaval alal puuduvad.

Apametsa elupiirkonna ärihoonete-sotsiaalobjektide loomise võimalus on ette nähtud ala keskel asuvasse, Liiva tee äärde jääva IV kvartali loodenurka, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee äärde planeeritud Vb kvartalisse ja juba väljaehitatutena X kvartalis (Alasniidu).

Ärihoonestust on kavandatud ka I kvartalis.

Reeglina nähakse ette ärihoonestuse rajamise võimalust Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee äärde.

### 2.5.3 Planeeritud elamud

Planeeritavale alale moodustatakse kokku 3 (kolm) üksikelamukrunti, sihtotstarbega pereelamumaa (EP) ja 6 (kuus) korterelamukrunti, sihtotstarbega korterelamumaa (EK).

Igas korterelamus planeeritakse 5 elamuühikut, ja igas üksikelamus on üks elamuühik. Kokku planeeritakse 33 elamuühikut.

Korterelamu koosseisu tuleb planeerida ja projekteerida lukustatav lastekärude hoiuruum hoone I korrusel (võib jagada hoone koosseisus oleva rattaruumiga). Korterelamu igale korterile tuleb planeerida ja projekteerida vähemalt 1 panipaik, mis kuulub kortermaja koosseisu.

Kruntide ehitusõigused ning hoonestustingimused on antud projektlahenduse põhijoonisel (DP-3) ja seletuskirja ptk. [2.5.1](#). lõpus olevas tabelis.

Ümarpalkmajade ehitamine on keelatud.

### 2.5.4 Planeeritud haljastus. Heakord.

Planeeritav elamuteala on valdavalt rohu- ja heinamaa. Kõrghaljastust planeeritaval alal puudub. Planeeritava elurajooni kirdetsooni on kavandatud kogu kvartalit läbiv 30 m laiune haljaskoridor, mis on osaks Apametsa kvartaleid IIIa, Va, VIa ja VII läbivale haljaskoridorile ja ühtlasi lõpeb see Toome tee ääres.

Rajatavatele elamukruntidele nähakse ette, nende suurust ja asukohta arvestades, piisavas mahu ilu- ja viljapuid, piirdehekke, põõsaid ja hooldatud murupinda.

Kvartali üksikelamu- ja korterelamukruntidele on ette nähtud krundisisene kohustuslik haljastuse nõue, vastavalt põhijoonisel DP-3 näidatud põhimõttele ja ulatusele.

Üldkasutatava maa haljasalale on vajadusel võimalik luua mänguplatse ja haljastuslikke väikevorme. Kruntide piirde näha ette (pool)läbipaistvate võrk- või puitlattiiretena, kõrgus max. 1,5 m, millele vastavalt vajadusele ja asukohale võib lisada piirdeheki.

Kinnised piirdeaiad ja müürid on keelatud.

Piirete rajamisel tuleb kinni pidada kvartalite ja tänavafreontide ühtsest stiilist.

Kruntidel nr. 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 on piirde ehitamine keelatud.

### 2.5.5 Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Planeeritavatele kruntidele näha ette vajalik kogus prügikonteinereid ja loodava haljasala H2 kagutippu tervikala avalik jäätmemaja sorteeritud jäätmetele (pakendid, elektroonika, patareid, riided).

Arvestades planeeritava ala ja Harku järvest läänes asuvaid metsi rohevõrgustiku tuumalana, siis magistraalte planeeritavale elupiirkonnale olulist häirivat mõju ei avalda. Mürasummutajaks on

lisaks eelöeldule kruntidele rajatav sundhaljastuse nõue (vt ka p 2.5.4) ja elamuehituse ehitustehnilised meetmed.

## 2.5.6 Servituudi vajadus

Planeeritud servituudid:

- krundil nr. 1 näha ette W2 ja S1 servituudid võrguvaldajate kasuks, 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- krundil nr. 2 näha ette S1 servituut võrguvaldajate kasuks, 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- krundil nr. 4 näha ette W2 servituut võrguvaldajate kasuks, 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- krundil nr. 7 näha ette W2 servituut võrguvaldajate kasuks, 2 m trassi teljest mõlemale poole, JP servituut kruntide 8 ja 9 kasuks, servituudi laius on 5,5m;
- krundil nr. 8 näha ette W1 servituut võrguvaldajate kasuks, 2 m trassi teljest mõlemale poole, JP servituut kruntide 7 ja 9 kasuks, servituudi laius on 5,5m;
- krundil nr. 9 näha ette JP servituut kruntide 7 ja 8 kasuks, servituudi laius on 5,5m;
- krundil nr. H2 näha ette W1, G2, V1, K1 ja S1 servitudid võrguvaldajate kasuks, 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- krundil nr. L1 näha ette W2 ja S1 servituudid võrguvaldajate kasuks 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- krundil nr. L2 näha ette G2, G3, V1, K1, D1, SK1, S1, W1, W2, W1,1 servituudid võrguvaldajate kasuks 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- krundil nr. L3 näha ette G3, SK1, S1, W1, W2, W1,1 servituudis võrguvaldajate kasuks 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- krundil nr. L4 näha ette G2, V1, K1, S1, W1, W1,1 servituudid võrguvaldajate kasuks 2 m trassi teljest mõlemale poole.
- Krundil Vahemetsa tee lõik 1 (kat nr. 19801:002:2127) näha ette JP servituut kohaliku omavalitsuse kasuks.

Kasutatud lühendid: S1-sidetrass, G2, G3 -gaasitrass, V1-veetrass, K1-reoveekanaliseerimise trass, D1-drenaaži trass, SK1-sadeveekanaliseerimise toru, W1-madalpinge kaabli trass, W2- kõrgepinge kaabli trass, W1,1-tänavavalgustuse kaabli trass, JP-juurdepääsu tee

## 2.5.7 Territooriumi bilanss, -majanduslik - tehnilised näitajad

TERRITOORIUMI BILANSS (detailplaneeringu liigituse alusel)

Jrk.nr.	Nimetus	sihtotstarve	m <sup>2</sup>	%
1	Elamumaa	E	23451	50,9
3	Sotsiaalmaa	Üm	13556	29,4
4	Transpordimaa	L	9075	19,7
	Planeeritav ala kokku		46082	100,0

	Parkimiskohtade arv (kavandatud kokku)		84
S.h.:	a) kolm üksikelamud (arvutuslik 3 elam. x 2pk = 6pk)	kavandatud	9
	b) kuus korterelamud (arvutuslik 6 kort.el x 5 el.ühik x 2pk + (6 kort.el x 5 el.ühik x 0,4pk) = 72pk)	kavandatud	72
	c) üldkasutava maa (tingimused puuduvad)	kavandatud	3
	Elamukruntide arv:		9
S.h.:	a) üksikelamu krunte		3
	b) korterelamu krunte		6

	Proj. elanike arv:		99
S.h.:	a) üksikelamutes	3 x3 in.	9
	b) korterelamutes (6 kort.el. x 5 el.ühik =30 el.ühik)	30 x3 in.	90

## 2.6 Teed ja vertikaalplaneerimine

### 2.6.1 Teed ja liiklus

Teede planeerimise ja projekteerimise aluseks on EVS 843:2016 Linnatänavad.

Rajatava liikluskorralduse aluseks on olemasolev ja varem kasutusel olnud teedevõrk. Põhilisteks juurdepääsu teedeks on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteega ristuvad ning peateeks kujunevad Liiva tee ja Apametsa tee. Kagusuunalt lisandub olemasolev Toome tee.

Planeeritaval alal on planeeringu käigus ette nähtud uued kvartalisised tänavad.

Tänavate tsoonide laiuks on võetud 15 m.

Projekteeritavate asfaltkattega kvartalisistest juurdepääsuteede laiuks on 5,6 m.

Põhijoonisel on juurdepääsud üksikelamute kruntidele näidatud orienteeruvatena.

Jalgratta- ja jalgteed laiuks on peateede ääres min. 3 m, kõrvalteede ääres 2,5 m. Jalakäijate ülekäigud sõiduteedel lahendada nn. tõstetud ülekäigukohtadena kvartalisistest sõiduteede ületamisel ning tõstetud ülekäigukohtadena künnisel peateede teeületamisel.

Ehitusseadustiku § 71, lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit (vt. Tugiplaan DP-2).

Arvestades seda, et Liiva tee ja Toome tee liiklusintensiivsus ja sõidukiirus ei ole kõrged, samuti seda, et naaberplaneeringutes nähakse ette teekaitsevööndi laiuse vähendamine 10 m-ni kinnistu piirist, on mõistlik vähendada Liiva tee ja Toome tee kaitsetsooni 30 m-lt 21 m-ni.

Teekaitsevöönd on planeeringuga määratud Liiva teel ja Toome teel 21 m sõiduraja välimisest servast. Sisete kaitsevööndi laius on 5m krundi piirist.

Sõiduteede planeeritud kõrgusmärgid on vahemikus 4,60 kuni 5,25 m.(vt. joonis DP-5).

Plaanil DP-4 ja DP-5 näidatud teede lõiked võivad tee projekti käigus täpsustuda.

Teede planeerimisel nähakse ette juurdepääs jäätmemajani, mis paikneb kinnistu H2 kaguosas. Piirkondliku jäätmemaja juurde on planeeritud 3 parkimiskohta, et jäätmeid oleks võimalik tuua ka autoga ja parkida selleks ettenähtud kohta.

Transpordimaa antakse vallale tasuta üle ja seejärel tee muutub avalikult kasutatavaks teeks.

### 2.6.2 Vertikaalplaneerimine ja sadevete kõrvaldamine

Apametsa VII piirkonnas on olemasolev maaparanduslik kuivendussüsteem, mis koosneb maa-alustest drenaažitorudest ja kuivenduskraavidest. Kraavid kulgevad paralleelselt Apametsa ja Liiva teega. Kraavid on heas seisukorras ja töökorras. Kuna planeeringu piirkond rajatakse põhiliselt elamumaaks, siis ei jää olemasolev drenaaž töökorda. Pinnas on hea immutusomadusega. Detailplaneeringu alal on sajuvesi ette nähtud immutada kinnistu piires. Sademeveesüsteemide ja ehitiste kavandamisel tuleb kasutada looduslähedasi ja kombineeritud süsteeme: sademevee kogumine, kasutamine ja käitlemine selle tekkekohas. Põhjalt tuleb kastmiseks kasutada minimaalselt. Hoonete katustelt koguda maksimaalselt sademevett kastmisveeks ning peale kogumist üle jääv vesi immutada pinnasesse. Sadevett koguda maapealse mahutiga, võimalusel maa-aluse mahutiga.

Uue kvartali siseteelt ja kinnistu siseselt teelt juhitakse vihmavesi murualale. Tee äärekivi näha ette 3cm astmega, kaldega haljasala suunas. Apametsa peakraavi juhitava drenaaživee suurenemine ei ole planeeritud. Planeeritaval maa-alal teostatakse vajalik vertikaalplaneerimine. Rajatavate siseteede ja hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/- 0.00 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8m kõrgemal. Kortermajade kruntidel kasutada parkimisplatsidel murukivi sillutist, et säästa keskkonda ja vältida immutuspindade vähenemist.

Murukivi katend on vett hästi läbilaskev. Murukivi kärg töötab iseeneslikult filtrina ja lausvee kihi tekkimine parklasse on praktiliselt välistatud. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning teele.

## 2.7 Parkimine

Harku valla üldplaneeringu kohaselt tuleb kavandada 2 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Kui hoones on 3 või enam korterit, tuleb lisaks kavandada 0,4 parkimiskohta iga eluasemeühiku kohta külaliste tarbeks. Parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni.

### Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	Elamu tüüp	Arvutuse alus (elamute ühikud)	Normatiivne koefitsient	Parkimiskohtade arv	
					normatiivne	planeeritud
1	EP	uus eramu väikeelamute alal	1	2	2	3
2	EP	uus eramu väikeelamute alal	1	2	2	3
3	EP	uus eramu väikeelamute alal	1	2	2	3
4	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,4	12	12
5	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,4	12	12
6	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,4	12	12
7	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,4	12	12
8	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,4	12	12
9	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,4	12	12
H2	Üm	üldkasutatav maa (jäätmemaja kõrval)	-	-	-	3
<b>Kokku</b>			<b>33</b>		<b>78</b>	<b>84</b>

Autoparklate rajamisel kasutada murukivi sillutis. Parkimiskohad peavad olema liigendatud kõrg- ja/või madalhaljastusega, et minimeerida soojussaarte teket.

Harku valla üldplaneeringu järgi tuleb korterelamute kavandamisel planeerida varikatusega rattaparkla iga kortermaja ees või maja sees.

Määrata kortermaja jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Linnatänavad EVS 843:2016 standardile – 2 jalgratta parkimiskohta 1 korteri kohta.

### Jalgrataste parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	Elamu tüüp	Arvutuse alus (korteri ühikud)	Normatiivne koefitsient	Parkimiskohtade arv	
					normatiivne	planeeritud
4	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,0	10	10
5	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,0	10	10
6	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,0	10	10
7	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,0	10	10
8	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,0	10	10
9	EK	uus korterelamu väikeelamute alal(omal kinnistul)	5	2,0	10	10
<b>Kokku</b>			<b>30</b>		<b>60</b>	<b>60</b>



## 2.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste lahendamine detailplaneeringuga hõlmataval alal toimub vastavalt **EVS 809-1:2002** nõuetele.

Lahendusena nähakse ette ööpäevaringne tänavate valgustamine, kruntide lukustatavad piirdeväravad ja elamute turvasüsteemid (signalisatsioon).

Detailplaneeringuga on silmas peetud lisaks järgida järgmist :

- planeeritav ala jaotatakse elanikele hästi jälgitavateks aladeks
- tulevased majaomanikud ja korterühistud võiksid riskide vähendamiseks luua omavahel nn. naabervälve süsteemi.

## 2.9 Planeeritud tehnovõrgud.

Tehnoseadmed (sh ventilatsiooniseadmed) on lubatud paigaldada hoone katusele. Tehnoseadmete värvitoon peab ühtima katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad. Lisaks peavad tehnoseadmed olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga.

### 2.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks ja väljaehitamiseks on OÜ Strantumi poolt väljastatud tehnilised tingimused 04.10.2023.

Toome tee ja Liiva tee 10 maaüksustel moodustatavate kinnistute ning kvartali sisetänavate ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrkude planeerimisel on arvestatud Harku valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavaga.

#### VEEVARUSTUS :

Moodustatavate kinnistute POS 1 kuni POS 9 veevarustuse tagamiseks ühendada Liiva tee L1 (19801:002:0985) asuva De160 veetorustik Toome tee lõik1 (19801:002:0933) paikneva De110 veetorustikuga. Veetoru ringistus näha ette Vahemetsa teel paikneva De110 ühisveevärgiga.

Välitulekustutusvesi 10 l/s tagatakse projekteeritavatest hüdrantidest peale eelnimetatud veetorude väljaehitamist.

Veevarustuse osas arvestada Harku Vallavolikogu 07.04.2015 otsusega nr. 30 „Harku vallas kavandatavate elamuühikute tarbeks vajaliku veeressursi määramine detailplaneeringutes arvestamiseks“, mille kohaselt arvestatakse ühele elamuühikule vett 0,3 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Kogu ala tarbimisvajadus on 9,9 m<sup>3</sup>/ööpäevas (33 elamuühikut).

Igale üksikelamule ja korterelamule on ette nähtud oma veeühendus.

Kruntidele sisenevatele veetrassidele paigaldatakse maa-alused kraanid.

Välisveetorustiku projekteerimisel kasutada PE PN10 veetorusid. Plastveetorustikule näha ette signaalkaabli paigaldus. Sulgemisarmatuurina kasutada välisveevõrgul kummikiilsibrit.

#### KANALISATSIOON

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvoolne.

Moodustatavate kinnistute POS 1 kuni POS 6 reovett on võimalik ärajuhtida läbi Tõnupere 8 MÜ detailplaneeringu mahus ehitatud D160 kanalisatsioonitoru, mis asub Vahemetsa tänaval. Moodustatavate kinnistute POS 7 kuni POS 9 reovett suunatakse Toome teel paiknevale D200 isevoolesele kanalisatsioonile. Kanalisatsioonitorude ühendused Toome teel asuva kaevuga rajada kinnisel meetodil.

DP ala planeeritud reoveesüsteem on võimalik rajada pärast reoveesüsteemi eesvoolu rekonstrueerimist, et parandada ja suurendada reovee vastuvõtuvõimet. Eesvoolu rekonstrueerimiseks vajalikud tegevused ja/või sellega kaasnevad kulud täpsustatakse järgmises etapis pärast DP kehtestamist ÜVK laiendamise Tehniliste Tingimustega ja DP ala ÜVK liitumislepinguga.

Kanaliseerimise paisutuskõrguseks on maapinna kõrgusarv kanalisatsiooni liitumiskaevu juures +10 cm. Nimetatud kõrgusarvust allpool asuvate sanitaarseadmete äravoolud tuleb kas pumbata üle või kaitsta uputuse vältimiseks töökindla tagasilöögiklapi või siibriga.

Planeeringus on esitatud Toome tee pumplasse juhitud reovee kogus. Vajadusel tuleb Toome tee pumplale planeerida täiendav mahuti lisanduva reovee mahu vastuvõtmiseks.

Detailplaneeringus (koondvõrkude plaan DP-4) on näidatud kanalisatsioonitorustike sõlmpunktide kõrgused. Planeeritava ala kanalisatsioonikaevude kõrgeim kõrgusmärk on kõrgusel **3.64 m**.

Reovee koosseis peab vastama Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjades toodud nõuetele.

Sademe- ja drenaaživee sattumine reoveesüsteemi peab olema välistatud.

Kinnistu kanalisatsioon projekteerida muhvidega plastiktorudest. Kõik isevoolse kanalisatsiooni pöörangud tuleb teostada kaevus.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiume taotleda OÜ Strantumilt tehnilised tingimused.

Projekti koostamise käigus näha ette võimalus insenerivõrkude paigaldamiseks kinnisel meetodil, et vähendada olemasolevate Toome tee ja Liiva tee teekatete kahjustamist.

OÜ Strantumilt saab järgnevaid projekteerimisstaadiumeid menetleda peale eespool mainitud perspektiivsete ja varem planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist ja kasutuslubade väljastamist.

Piirkonna ühisveevõrgus tagatakse vabasurve vähemalt 2x hoonestusele.

### ÜHENDUS - JA LIITUMISPUNKTIDE ASUKOHAD:

Piirkonnas Toome teel on välja ehitatud DE110 ühisveevarustuse torustik ja DE200PL ühiskanalisatsiooni torustik, mis on mõeldud Toome tee 1 ja Liiva tee 10 kinnistute liitumiseks ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni torustikega. Lähimad ühenduspunktid asuvad Vahemetsa teel Vahemetsa tee 9 kinnistu vastas. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid kruntidel 1 - 9 on ette nähtud kuni 1 m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, tänava alale.

Detailplaneeringus on esitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni olemasolevate eelvooludeni (vt. insenerivõrkude koondplaan DP-4, ja liitumisskeem DP-6).

Planeering näeb ette isiklikud kasutusõigused toru omaniku kasuks ja kaitsevööndid vt. p. [2.5.6](#)

### VEETARBIMISE JA REOVEE ÄRAJUHTIMISE KOGUSTE KOONDTABEL

POS. nr	Elamuüksuste (eramu/korter) arv	Kavandatav veekasutus m <sup>3</sup> /d	Kavandatav reovee ärajuhtimine m <sup>3</sup> /d	Kavandatav tuletõrjevee vajadus l/s	Soovitatav veesurve korrust
1	1	0,3	0,3	10	3,5
2	1	0,3	0,3		
3	1	0,3	0,3		
4	5	1,5	1,5		
5	5	1,5	1,5		
6	5	1,5	1,5		
7	5	1,5	1,5		
8	5	1,5	1,5		
9	5	1,5	1,5		
KOKKU		9,9	9,9		

## 2.9.2 Tuletõrjeverustus.

Elurajooni väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk  $Q = 10,0 \text{ l/s}$  saadakse 3 tunni jooksul maa-pealsetest tuletõrjehüdrantidest, mille tegevusraadius on min. 150,0 m.

Planeeritud hüdrant paigaldatakse sõidutee kõrvale mururibale.

Olemasolevad ja planeeritud hüdrantide asukohad on näidatud joonisel DP-4.

## 2.9.3 Drenaaž. Sademevesi.

Planeeritav ala on endine põllumaa, kus on teostatud maaparandus.

Drenaažitorusid elamukruntidel ei planeerita.

Sadevesi kogutakse krundil ja suunatakse läbi liiva -ja õlieraldaja Apametsa kraavi.

Kõigile elamukruntidele on ette nähtud paigaldada maa-alune veekogumismahuti veepumbaga, kuhu planeeritakse osaliselt suunata katuselt kogutud vihmavesi ja hiljem kasutada see kastmisvee otstarbeks.

Kvartalisestest teede äärde kavandatakse drenaažitorustikud, kust liigveed suunatakse Apametsa peakraavi, mis asub Liiva tee ääres. Sademe- ja drenaažitorustike dimensioneerimine eelvooluni (kraavid) lahendatakse ehitusprojekti käigus.

Sademevee arvutuslik vooluhulk (hetkeseis)

	Arvutuslik pind A, m <sup>2</sup>	Arvutusäravool Q <sub>a</sub> , l/s
Pinnakate – muru (pikaajaline)	46082	141,62
<b>Kokku:</b>		141,62

Arvutuse aluseks on standardi -Hoone kanalisatsioon EVS 846:2021 ja EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk olevad andmed.

Pikaajalise vihma intensiivsus:  $q_{10}=153,66 \text{ l/s*ha}$  (Harjumaa)

Arvutusvihma kordus 1 aastat.

Vihma intensiivsus on võetud 10 minutilise vihma järgi.

Arvestatud tulevikuteguriga 4% kümnendi kohta.

Sademeveesüsteemide ja ehitiste kavandamisel elamukrundi territooriumil tuleb kasutada looduslähedasi ja kombineeritud süsteeme: sademevee kogumine, kasutamine ja käitlemine selle tekkekohas.

Sademevee arvutuslik vooluhulk (planeeritakse, vt. märkus 1)

	Arvutuslik pind A, m <sup>2</sup>	Arvutusäravool Q <sub>a</sub> , l/s
Pinnakate – muru (pikaajaline)	39582	147,99
Pinnakate – asfalt (pikaajaline)	3000	56,87
Pinnakate – katus (pikajaline)	3500	82,93
<b>Kokku:</b>		287,8

Arvutuse aluseks on standardi -Hoone kanalisatsioon EVS 846:2021 ja EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk olevad andmed.

Lühiajalise vihma intensiivsus:  $q_5= 926,3 \text{ l/s*ha}$  (Harjumaa)

Pikaajalise vihma intensiivsus:  $q_{10}=543,2 \text{ l/s*ha}$  (Harjumaa)

Arvutusvihma kordus 2 aastat.

Vihma intensiivsus on võetud 10 minutilise vihma järgi

Arvestatud tulevikuteguriga 4% kümnendi kohta.

Märkus 1: täpsemad juhised antakse Harku Vallavalitsuse poolt ehitusprojekti koostamise käigus, kui on teada täpsed hoonete ning kõvakattega alade pindalad ning neist tulenev sademevee vooluhulk.

Drenaaži- ja sajuvee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

## 2.9.4 Elektrivarustus

Elurajooni elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ poolt 18.09.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr. 459203.

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette Käämo AJ (110/10) ja Tänavaoitsa AJ (110/10) toitele.

Elektrikoormuste tabel

POS.NR.	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS PLANEERITAVA AJ BAASIL (TÄNAVAOTSA AJ) (kW/A)
1	Üksikelamu	17/25
2	Üksikelamu	17/25
3	Üksikelamu	17/25
4	Kortermaja(5 krt.)	85/125
5	Kortermaja(5 krt.)	85/125
6	Kortermaja(5 krt.)	85/125
	Välisvalgustuse post ühe plafooniga(6 tk)	0,6/3*
	<b>KOKKU</b>	<b>307/453</b>

Elektrikoormuste tabel

POS.NR.	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS PLANEERITAVA AJ BAASIL (KÄÄMO AJ) (kW/A)
7	Kortermaja(5 krt.)	85/125
8	Kortermaja(5 krt.)	85/125
9	Kortermaja(5 krt.)	85/125
	Välisvalgustuse post ühe plafooniga(3 tk)	0,3/1,5*
	<b>KOKKU</b>	<b>256,4/377</b>

FAAS (0,23 kV) \*

Tööprojekti koostamisel võib koormuste jaotus vastavalt vajadusele muutuda.

Tööprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada.

Detailplaneering määrab ära tehnotrassid 0,4 kV kaabelliinidele ning asukohad jaotusliitumiskilpidele. Planeeringus on ühildatud teedega soovitatavalt ringtoitena elektriliinide koridorid toitepunktist liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele, soovitatavalt mitmekohalistena teelasse.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne servituut enne kinnistute müüki. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul.

Madalpingeliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases.

Tarbijate ühendamiseks kasutatakse transiit- ja liitumiskilpe.

Liitumiskilpide täpsustatud asukohad selguvad konkreetsetel elektrivarustuse projekteerimisel.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone katusele.

Iga korterelamu krundi autode parklasse tuleb kavandada elektriautode laadimistaristu vastavalt ehitusseadustik §65<sup>1</sup>. Laadimispunktide arvu täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

### 2.9.5 Tänavavalgustus

Tänavate valgustamiseks kasutatakse LED-lampe, mis paigaldatakse metallpostidele.

Tänavavalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnasesse.

Tänavavalgustuse juhtimine toimub kilbi põhise kontrolleri kaudu, teisejärguliseks juhtimiseks võib olla fotorelee.

Tänavavalgustuse toiteks paigaldatakse vajadusel tänavavalgustuse jaotuskapp, mis on ühendatud toitega trafoalajaamast, kas Käämo või Tänävaotsa. Planeeringu lahendusega on ette nähtud ühendus olemasoleva tänavavalgustuskaabelliinidega. Vastavalt vajadusele jäetakse tööprojekti staadiumis võimalus ühenduseks Tänävaotsa või Käämo AJ. Tööprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada. Tänavavalgustuse projekteerimiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab Harku Vallavalitsus.

### 2.9.6 Sidevarustus

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused on väljastatud AS Telia Eesti poolt 21.09.2023.a. nr. 38265032. Kehtivad kuni 20.09.2024.

Sideühendusteks näha ette de 100 mm torudest sidekanali põhitrassi ehitus Liiva tee ja Toome tee ääres paiknevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr. 17853 ja 17927 (vt. lisa1 tehn. tingim.).

Korter- ja üksikelamutele näha ette individuaalsed sidekanali sisestused põhitrassist.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud tuleb rajada sõidutee välisele alale.

Näha ette meetmed olemasolevate AS Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus.

Projekti koostamise käigus näha ette võimalus insenerivõrkude paigaldamiseks kinnisel meetodil, et vältida olemasolevate Toome tee ja Liiva tee teekatete kahjustamist.

### 2.9.7 Gaasivarustus

Gaasivarustustust on planeeringus käsitletud kui võimalust ja lahendatakse vajaduse korral vastavalt Adven Eesti AS poolt 02.02.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Gaasiga varustamine toimub Liiva tee – Toome tee olemasolevatest OP=0,1 bar ja MOP=4,0 bar gaasitorustikust. Eramute ja korterelamute maagaasiga varustamiseks ehitatakse OP=0,1 bar, MOP=4,0 bar gaasitorustiku võrk. Gaasitorustikud paigaldatakse võimalikult piki tänavaid, väljaspoole sõiduala asfaldi ja kinnistuid. Igale kinnistule ehitatakse tarnetorustik ja maa-aluseid sulgeseadmeid kinnistupiiri ette. Toome teel gaasitrassiühendused rajada kinnisel meetodil.

Piirkonna gasifitseerimine toimub arendaja ja Adven Eesti AS vahel sõlmitava lepingu alusel.

Tööprojekti koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab Adven Eesti AS.

### 2.9.8 Soojavarustus

Soojavarustus üksikelamu ja korterelamu kruntidel lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada elektrikütet, pelletikütet, gaasiküte, maasoojuspumpa, õhk-vesi soojuspumpa, päiksepaneeli vms. Võttes arvesse, et kõik elamukrundid on plaanis gasifitseerida, on eelistatud küttelahendus gaasikatlal põhinev süsteem. Päikesepaneelide kavandamisel tuleb need projekteerida hoone konstruktsiooni osana. Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud. Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

## 2.10 RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

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

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, samuti aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas. Radooni võivad sisaldada ka majapidamisvesi, puurkaevud ja ehitusmaterjalid.

Radooni vähendamiseks on kõige tõhusam meetod hoone tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majja kogunenud gaas lahkeb sealt tuuletõmbusega kergesti. Täiendavaks meetmeks võib olla hoone vundamendi alla tuulutustorustiku rajamine. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta. Radooni kogunemist siseruumidesse tuleb tõkestada ehitustehniliste meetmetega.

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

## 2.11 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonestusala on planeeritud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrjevee vajadus on 10 l/sek. Tuletõrje vesi saadakse paigaldatavatest tuletõrjevee hüdrantidest. Hoonete ehitusprojekti koostamisel määrata madalaimaks tulepüsivusastmeks TP3.

## 2.12 Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuste jagamiseks 9-ks elamumaa krundiks (millest kuus krunti on korterelamumaa krundid ja kolm on üksikelamumaa krundid), 2-ks üldkasutatava maa ja 5-ks transpordimaa krundiks ning määrata ehitusõigus 6 korterelamu ja 3 üksikelamu püstitamiseks. Esitatud detailplaneeringuga soovitakse planeeritavale alale kavandada 33 elamuühikut. Kavandatavad transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid võõrandatakse tasuta vallale. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

- Maaüksuste jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine toimub vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarvetele;
- Planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse
- Transpordimaa kruntide pos L1 suurusega 1140 m<sup>2</sup>, pos L2 suurusega 4197 m<sup>2</sup>, L3 suurusega 1400 m<sup>2</sup>, L4 suurusega 2147 m<sup>2</sup>, L5 suurusega 191 m<sup>2</sup> ja üldkasutatava maa kruntide pos H1 suurusega 9269 m<sup>2</sup>, pos H2 suurusega 4287 m<sup>2</sup> tasuta võõrandamine vallale;
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine toimub detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jäävate kruntide kavandatud liitumispunktideni;
- Hoonete ehitusõiguse realiseerimine kavandatud kruntidel toimub alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on vajalik krundi ehitusõiguse realiseerimiseks. Kinnistu omanik on kohustatud mitte alustama ega lubama hoonete ehitustegevust enne, kui kinnistule on rajatud detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.



## 2.13 Üldised tingimused.

- Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega, nende poolt väljastatud ettekirjutuste alusel.
- Veevarustuse ja ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel järgitakse detailplaneeringuga sätestatud põhimõttelist lahendusskeemi ja võrkude valdaja poolt väljastatud tehnilisi tingimusi.
- Avalike haljasalade korrastamine on detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku kohustus. See hõlmab kavandatud elementide väljaehitamist ja maaüksuste võõrandamist vallale.
- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.
- Erateid ei kavandata.
- Teemaa omanik on kohustatud tee korras hoidma ja tagama aastaringse hoolduse.
- Harku Vallavalitsuse ja Toome tee1, Liiva tee 10 maaüksuste omanike vahel on sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

## 2.14 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele tekitada kahju. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

## 2.15 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS HARKU VALLA ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGULE JA HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+

Vastavus Harku valla üldplaneeringule.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule on tegemist: elamumaaga kompaktse asustusega alal Maa-ala kasutamise juhtotstarve on pere-, paaris-, rida- või korterelamumaa; kõrvalfunktsiooniks kuni 25% ulatuses kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa.

- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on alevikes 1500 m<sup>2</sup>, muudel aladel 2000 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga moodustatakse 9 elamumaa krundi suurusega 2088 – 2876 m<sup>2</sup>. • Kortere lamute puhul on minimaalne krundi pind korteri kohta 400 m<sup>2</sup>.

Vastavalt arvutusele on võimalik igale korterelamu krundile püstitada kuue või seitsme korteriga elamuid. Detailplaneeringuga kavandatakse igale korterelamu krundile 5 korterit.

- Kortere lamute kavandamisel planeerida varikatusesga rattaparkla.

Käesolevas seletuskirjas [p.2.7](#) on antud märkus: Harku valla üldplaneeringu järgi, kortere lamute kavandamisel, tuleb planeerida varikatusesga rattaparkla iga kortermaja ees või maja sees.

- Üldkasutatav haljasala peab moodustama detailplaneeringu alast minimaalselt 10%. Suuremate maa-alade planeerimisel tuleb reserveerida rohealasid järgnevalt:

o Pargiala 40 m<sup>2</sup> inimese kohta, 5 minuti jalgsikäigutee kaugusel;

o Puhkeala 80 m<sup>2</sup> inimese kohta, 15-20 minuti jalgsikäigutee kaugusel;

o Suuremate alade planeerimisel paigutada rohelised puhkealad nii, et need moodustaksid ühtse rohekoridori, pargi- või puhkeala.

Detailplaneeringu järgi on antud territooriumil 99 uut elanikku.  $99 \times 80\text{m}^2 = 7920 \text{m}^2$ . Üldkasutatav haljasala moodustab detailplaneeringu alast 29,4%, kokku suurusega 13556 m<sup>2</sup>. Tekkiv roheline tsoon on ühendatud eelnevalt moodustatud rohekoridoridega.

- Hoonestuse väljaehitamisele eelnevalt on vaja rajada väljapääsud avalikele teedele ning infrastruktuurirajatised.

Antud märkus lisatud käesolevas seletuskirjas [p.2.12](#)

- Ümarpalkmajade ehitamine tiheasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering seda ette näeb.

Käesolevas seletuskirjas [p.2.7](#) on lisatud märkus.

- Parkimine lahendatakse omal krundil. Kavandada tuleb 2 parkimiskohta iga eluasemeühiku kohta. Kui hoones on 3 või enam korterit, tuleb lisaks kavandada 0,4 parkimiskohta iga eluasemeühiku kohta külaliste tarbeks. Parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni. Planeerimisalal on ettenähtud 84 parkimiskohta (normatiiv 78 parkimiskohta). Planeering vastab Harku valla üldplaneeringule.

Vastavus Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määravale ning tihehoonestusalasid täpsustavale teemaplaneeringule.

Harku valda ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest.

Planeerimisaladel on ettenähtud üksik ja korterelamud, mis sobivad ümbritsevasse keskkonda.

- Detailplaneeringus ja ehitusprojektis peab sisalduma tegevuskoha maa-ala kontaktvööndi analüüs, kus esitatakse fotod naaberhoonetest ning konkreetse küla või aleviku hoonestusstruktuurist ja maastikust. Kontaktvööndisse jäävate väljaehitamata alade korral lisatakse väljavõtted neil aladel kehtivatest detailplaneeringutest osas, millest nähtuvad ehitamise tingimused.

Kontaktvööndi analüüs on koostatud.

- Elamute ja suvilate maksimumkõrgused miljööväärtuslikel aladel on määratud ptk 3.8. Mujal Harku vallas tuleb tagada, et 2-korruseline elamu on kuni 9 m kõrgune olemasolevast maapinnast ja 3 korruseline elamu on kuni 11 m kõrgune olemasolevast maapinnast, et tagada nende sobitumine Harku vallas kujunenud hoonestuslaadiga ja välistada hoonete liigne domineerimine maastikul.

Detailplaneeringu järgi on hoonte lubatud suurim kõrgus 9 m ja abihoonte 5 m.

- Keldrit ja soklikorrust saab võimaldada juhul, kui on tagatud hoone siseruumide kaitstud pinnasevee ja üleujutus- ning radooniohu eest või kui ehitusprojektis on juba arvestatud, et maapinnast madalamale jäävad korrused võivad olla üleujutatavad. Detailplaneeringus ja ehitusprojektis hoone korruselise määramisel esitatakse maapealsete ja maa-aluste korruste arvu eraldi.

Detailplaneeringu järgi keldri- ja soklikorruse ehitamine ei ole ettenähtud.

- Harku vallas tuleb detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel kõrghaljastusega aladel koostada kõrghaljastuse hinnang ja arvestada selle tulemustega.

Planeeritava alal on tegemist endise põllumaaga, kus on teostatud maaparandus.

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

Kaugus vastab nõudele.

- Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi üksik-, kaksik- või ridaelamu puhul olla kõrgemad kui 1,5 m. Korterelamuid ega ridaelamuid (muuhulgas kortereid ja ridaelamu sektsioone) ei tohi piirata aiaga.

Käesolevas seletuskirjas p. 2.5.4 on antud märkus:

Kruntide piirdeid näha ette (pool)läbipaistvate võrk- või puitlattpiiretena, kõrgus max. 1,5 m, millele vastavalt vajadusele ja asukohale võib lisada piirdeheki.

Kinnised piirdeaiaid ja müürid on keelatud.

Piirete rajamisel tuleb kinni pidada kvartalite ja tänavafreontide ühtsest stiilist.

Kruntidel nr. 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 piirde ehitamine on keelatud.

- Enne uute detailplaneeringute algatamist peab olema tagatud detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku veevaru olemasolu. Detailplaneeringust huvitatud isik peab võtma enda kanda nii ala veega varustamisest kui ka kanalisatsiooni või reoveepuhastuse tagamisest tekkivad kulud ning tagama vee- ja kanalisatsiooni süsteemi nõuetekohase rajamise enne hoonele ehitusloa andmist (kui tegu on ühe üksikelamuga, siis enne hoonele kasutusloa andmist). Harku valla vee-ettevõtjad ja nende

tegevuspiirkonnad määrab kohalik omavalitsus. Tehnilised tingimused detailplaneeringu või projekti veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks küsitakse vee-ettevõtja tegevuspiirkonna vee-ettevõtjalt. Piirkonnas, kuhu pole vee-ettevõtjat määratud, võetakse vee- ja kanalisatsioonirajatiste olemasolul tehnilised tingimused nende omanikult.

- Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasolevate teede kõrgustega ning kanalisatsioonirajatiste võimaliku paigaldamise sügavusega. Võimaluse korral eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustikke. Kasutada lahtiseid kraave, tiike, kallakuid. Tiheasustusosal kasutada kraave jms haljastuslikul eesmärgil arvestades ümbruskonna eripärasid ja ruumilisi lahendusi.

Tehnilised tingimused ja nõutud kooskõlastused on võrguvaldajatelt kätte saadud.

- Lõplikul kujul elektrivarustus (sh välisvalgustus, valvesüsteemid jms) tuleb lahendada planeeringutes ja ehitusprojektides vastavalt kehtivatele normidele. Detailplaneeringute ja elektriprojektide (hoone ehitusprojekti elektripaigaldiste osa, elektrivõrgu rajatise ehitusprojekt) koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrgu omanikult.

Tehnilised tingimused ja nõutud kooskõlastused on võrguvaldajatelt kätte saadud.

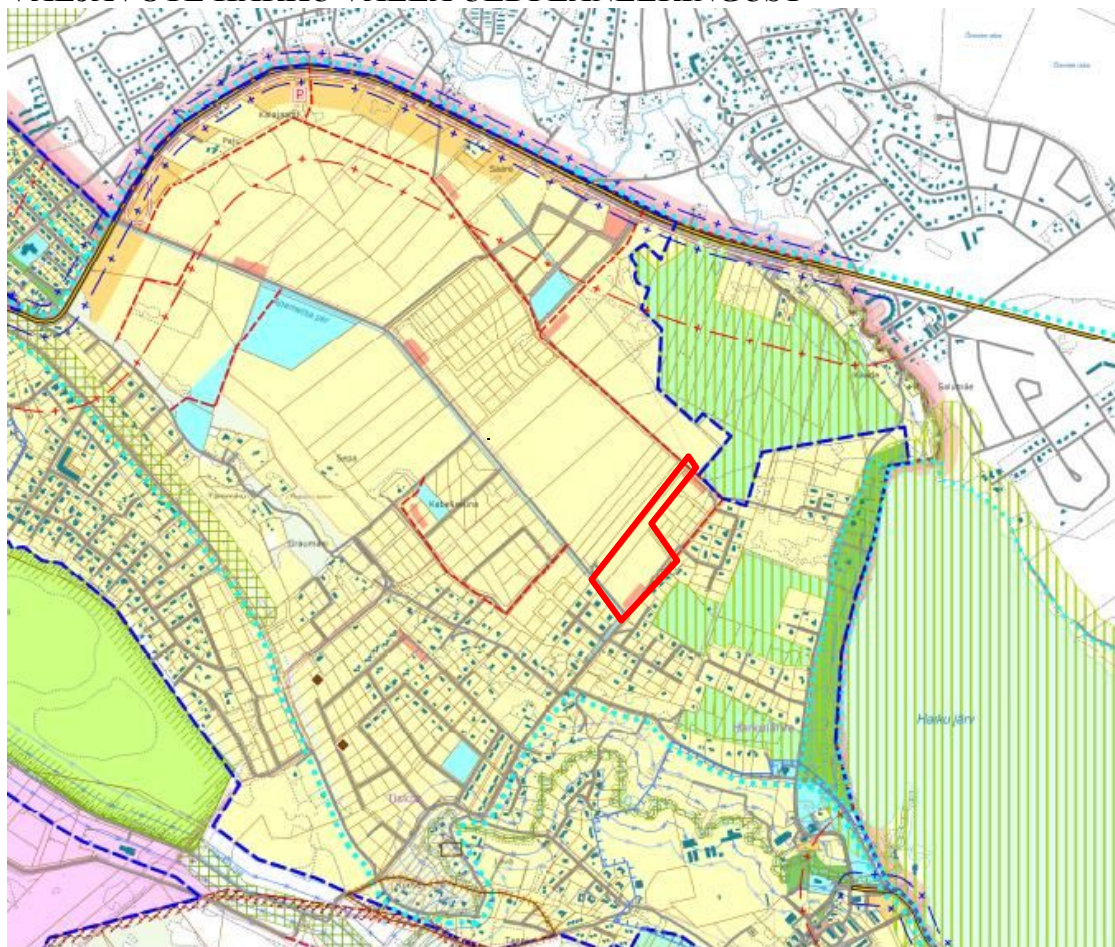
- Sideprojektide (hoone ehitusprojekti elektripaigaldiste osa, sidevõrgu rajatise ehitusprojekt) koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrgu omanikult ja valminud projektid tuleb kooskõlastada võrgu omanikuga. Detailplaneeringule tuleb taotleda sidevarustuse lahendamiseks tehnilised tingimused, kui paigutatakse ümber siderajatisi, nähakse ette mobiilside masti rajamine või vajatakse planeeritavale hoonele sidevarustust kaabelliini kaudu.

Tehnilised tingimused ja nõutud kooskõlastused on võrguvaldajatelt kätte saadud.

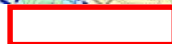
Ehitiste vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsivusklassile nõutud kujud.

Kaugused vastavad kehtivatele normidele ning standarditele.

## VÄLJAVÕTE HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGUST



Planeeringu ala piir





## LEPPEMÄRGID

Maakasutus	Rohevõrgustik**	Muud leppemärgid
<b>Elamumaa</b> Korterialumaa on võimalik arendada ainult elavikes ning Tallinna linaga piirnevates haldusüksustes (Harku linne, Türi ja Lasne linnades). <b>Üldkasutatavate hoonete maa</b> <b>Ärimaa</b> <b>Elamu- ja ärimaa</b> <b>Tootmismaa</b> <b>Sadama maa</b> <b>Haljasala ja parkmetsa maa</b> Valdavalt tiheasustustalad, regulaarselt korraldatavate parkide maa. <b>Puhke- ja värgestumaa</b> Valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhke- ja värgestustalad. <b>Leebe režiimiga looduslik haljasmaa</b> Valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitustalad ja värgestustalad. <b>Range režiimiga looduslik haljasmaa</b> Looduslik maa, kus täiesti loomuliku elu ei nähta. <b>Kalmistu maa</b> <b>Suvelandade maa</b> <b>Jäätmetäitumise maa</b> <b>Riigi- ja sisekaitsemaa</b> <b>Teemaa</b> <b>Mäetööstumaa</b> Kaitsealune maa looduskaitseseaduse mõistes.	<b>Rohevõrgustik**</b> Rohuvõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine) Rohuvõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine) Rohuvõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor) <b>Tood</b> Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu) Perspektiivne tee Perspektiivne trammitee Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojekti) Perspektiivne soovitav kohalik tee (Tallinna ringtee projekti) Perspektiivne soovitav jalgrataste (Tallinna ringtee projekti) Jalgrataste (Olemasolev või perspektiivne) Terviserada (Harku järve lõunapoolne äärik, Tehnogen OÜ 100 nr E 79/07 2005) Maantee kaitsevöönd Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lühivälk perspektiivne liiklusega seotud) Perspektiivne tee sanitaarkaitsevöönd <b>Muinsuskaitse</b> Ajaloomälestis Ehitismälestis Arheoloogiamälestis Kinnismälestise kaitsevöönd (Lühivälk, kaardil kaitsevöönd, objektide kaitsevöönd laius on 50 m)	<b>Muud leppemärgid</b> Vaikesadam Lautrikoht Juurdepääs kalasrajale Ranna või kalda ehituskeelvöönd* Ranna või kalda piiranguvöönd Suurupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd Kõrgepingeline (35-330 kV) Elektrihoon pingega 6 - 10 kV Maaparandussüsteemi ala Kaugkütepiirkond Tiheasustusalala Projekteeritav või muudetav kaitseala (Ala piir on kaitsealade Eesti Looduse Infosüsteemis (versioon 15.10.2013) registreeritud looduse alade, vt seletuskirja ptk 2.15) Maardla Taotletav maardla Valla piir Katastrilise piir Kavandatud parkimisplats Vaatustik maastik Traditsiooniline väärtuslik maastik Märgiväärtuslik hoonestusala

Planeeringu lahutamatuks osadeks on seletuskirja ja kaardid

HARKU VALLA ÜLDPLANEERING

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tihehoonestusalal, suures osas elamumaa juhtotstarbega alal. Liiva tee ja Toome tee nurgale ning Apametsa teega piirneval alal on üldplaneeringuga määratud väikeses osas ärimaa juhtfunktsioon, kuna Harku valla üldplaneeringu lahendus põhineb erinevate funktsioonidega maa kasutus- ja arendamispõhimõtteid kajastavatele maakasutuse põhimõtetele, kus suuremate elamualade mitmekesistamiseks on võimalik ärimaa ja sotsiaalmaa kõrvalsihtotstarbe kavandamine, võimaldamaks esmatarbeteeninduse ning funktsionaalse ja eluterve avaliku ruumi arengut. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.1 kohaselt võivad elamumaa kompaktse asustusega aladele jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised. Elamumaadel on võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25 % ulatuses kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majandushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Elamumaadele võivad jääda tehnoehitise maad nagu alajaamad, pumplad jms.

Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.1-2.4 ja 2.6 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaal“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.1 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks väike- ja korterelamumaa kompaktse asustusega aladel. Ka teemaplaneeringu kohaselt võib üldplaneeringus määratud elamumaa juhtotstarbega alal elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks olla kuni 25 % ulatuses ärimaa (sh kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa). Elamumaa juhtotstarbega alal võivad

asuda ka üldkasutatava hoone maa ja/või üldmaa (haljasala ja parkmetsa maa) kasutamise sihtotstarbega krundid. Samuti võib elumumaa juhtotstarbega alal asuda tehnoajalise krunt.

Detailplaneeringuga ei kavandata alale ärimaa krunti ning seega ei kasutata võimalust 25 % ulatuses elumumaa juhtfunktsiooniga alale ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamiseks. Algamise taotluse kohaselt soovitakse alale kavandada elumumaa sihtotstarbega krundid valdavalt korterelamute püstitamiseks. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis nr 3.2.1 esitatud tingimuste kohaselt, mis on määratud detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elumumal, on lubatud uute korterelamute püstitamine ainult Tabasalu ja Harku alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates asustussüsteemides (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külad) elumumaa juhtotstarbega aladel. Käsitletaval juhul paikneb planeeritav ala Tiskre külas Tallinnaga piirneval alal ning seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja Harku valla ehitistingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Teemaplaneeringu seletuskirja punktis nr 3.2.1 esitatud tingimuste kohaselt on maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised):

- kuni 15% üle 2000 m<sup>2</sup> suurustel kruntidel ja kuni 5000 m<sup>2</sup> krundil

Planeering vastab Harku valla teemaplaneeringule.

Vastavus Harjumaa maakonnaplaneeringule 2030+

Vastavalt Harjumaa maakonnaplaneeringule 2030+ on tegemist: Linnalise asustusega alaga. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Maakonnaplaneeringu eesmärk on koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist infrastruktuuri, ettevõtlust) ning arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktseid polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust.

Planeeringus on arvestatud Harjumaa maakonnaplaneering 2030+ -ga

Planeering vastab Harjumaa maakonnaplaneering 2030+ -le.

## 2.16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis vastaksid „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lg 1 ja 2 kohaselt olulise keskkonnamõjuga tegevustele ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi kahjustumist, sealhulgas vee, pinnase või õhu saastamist.

### Majanduslikud mõjud

Planeeringulahenduse elluviimine mõjutab kohaliku omavalitsuse tulusid ja kulusid. Ühelt poolt suureneb teede infrastruktuuri hoolduskulu ning tekib vajadus tagada täiendavad kohad haridusasutustes. Teisalt suureneb kohaliku omavalitsuse eelarve maksumulude arvelt, mida tagavad uued elanikud, aidates osaliselt katta suurenenud kulutusi. Planeeritud lahenduse elluviimine on üldjoontes majanduslikult otstarbekas, kuna eeldatav maksumulude kasv soodustab tasakaalustatud piirkondlikku arengut ning parandab elanike elukvaliteeti. Tehnovõrkude lahendus on nii tehniliselt kui ka majanduslikult teostatav, tagades vajaliku infrastruktuuri stabiilse toimimise ja katkematu varustatuse kommunaalteenustega.

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju nii sotsiaalses kui ka majanduslikus mõttes. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega ei kaasne negatiivset mõju majanduslikule keskkonnale.

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid. Seetõttu ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringus on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Eeltoodud põhjal võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### **Sotsiaalsed mõjud**

Elukeskkonna loomiseks, mis toetab erinevaid elustiile ja ennetab sotsiaalset segregatsiooni, on detailplaneerimise käigus rakendatud mitmeid võtmetähtsusega põhimõtteid:

Eluasemete mitmekesisus

Erinevat tüüpi elamute kavandamine (korterelamud, eramajad) võimaldab arvestada erinevate sotsiaalsete rühmade vajaduste ja võimalustega.

Kvaliteetne avalik ruum

Ligipääsetavate avalike alade loomine, sealhulgas pargid, mängu- ja spordiväljakud ning puhkealad, mis soodustavad erinevas vanuses ja sotsiaalsetest kategooriatest elanike omavahelist suhtlust.

Segafunktsiooniline planeering

Elamukvartalite ja avalike parkide kavandamine, mis tagab meeldiva ja mitmekesise elukeskkonna.

Ühistranspordi ja alternatiivsete liikumisvõimaluste arendamine

Läbimõeldud jalgratta- ja kõnniteede võrgustik ning mugav ühendus äri- ja sotsiaalse tegevuse keskustega tagavad piirkonna kättesaadavuse kõigile elanikele, sõltumata nende sissetuleku tasemest.

Ökoloogiline jätkusuutlikkus ja haljastus

Haljasalade ja rohekorridoride kasutamine, mis parandavad elukvaliteeti ja aitavad kaasa tervisliku linnakeskkonna kujunemisele.

Elanike kaasamine ja kohaliku kogukonna arendamine

Kavandatud on avalikud ruumid ürituste, kohtumiste ja elanike aktiivse suhtluse jaoks, mis aitab tugevdada sotsiaalseid sidemeid ja luua tugeva kohaliku kogukonna.

Need põhimõtted tagavad mugava, jätkusuutliku ja kaasava elukeskkonna loomise, mis toetab inimeste erinevaid elustiile ja vajadusi.

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele peamiselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Eeltoodud põhjal võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähi piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala.

Planeeringulahendus soodustab rohelist elukeskkonna loomist, haljastades planeeritavate elamumaade vahele jäävaid alasid ning luues kaks suure taimestikuga avalikku maatükki. Lisaks on ette nähtud rohekoridor, mis ühendab need maatükid naabruses asuvate suure taimestikuga aladega, moodustades ühtse rohevõrgustiku. Planeeritud lahendus toetab elurikkust, kuna loodav roheala ei takista erinevate taimeliikide levikut ega loomade ja lindude liikumist. See aitab kaasa kohaliku ökosüsteemi säilitamisele ja arengule. Autokasutuse vähendamiseks on planeeritud jalgratta- ja kõnniteed ning iga korterelamu juurde on kavandatud parkimismajad. Need meetmed soodustavad jalgrattaliikluse kasutamist elanike seas, mis omakorda vähendab isiklike sõidukite kasutamist. Soojasaarte tekke vältimiseks on projektis ette nähtud korterelamute ees asuvate parkimisalade jaotamine rohesaarekesteks, mis koosnevad nii kõrgest kui ka madalast taimestikust. See aitab vähendada alade ülekuumenemist ja loob mugava linnakeskkonna.



Planeeringulahenduse elluviimisel radooniohtlikus piirkonnas on arvestatud täiendavate meetmete seadmise vajadusega (vt p [2.10](#)).

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. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase või õhusaastuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Eeltoodud põhjal võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### 3 LISAD

1. Telia\_Eesti\_AS-tehnilised tingimused-TT\_N2115
2. Telia\_Eesti\_AS-tehnilised tingimused-Lisa 1
3. Elektrilevi\_OÜ-tehnilised-tingimused-459203
4. Strantum\_OÜ-tehnilised tingimused\_04-10-2023
5. Adven\_Eesti\_AS-tehnilised-tingimused\_02-02-2024
6. Topogeodeetiline\_alusplaan-NG\_06-24

### 4 GRAAFILISE OSA-JOONISED

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Situatsiooniskeem_DP1                                | M 1: 20000 |
| 2. Tugiplaan_DP2  | M 1: 1000  |
| 3. Põhijoonis_DP3                                       | M 1: 1000  |
| 4. Insenervõrkude koondplaan_DP4                        | M 1: 500   |
| 5. Vertikaalplaneerimine ja teede lõiked_DP5            | M 1: 1000  |
| 6. Planeeritud vee-ja kanalisatsiooni liitumisskeem_DP6 | M 1: 2000  |
| 7. Kontaktvööndi plaan_DP7                              |            |
| 8. Illustratiivne joonis 1                              |            |
| 9. Illustratiivne joonis 2                              |            |
| 10. Illustratiivne joonis 3                             |            |
| 11. Illustratiivne joonis 4                             |            |

## 5 KOOSKÖLASTUSED

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon, kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht
1	Adven Eesti AS, AD-2024-04-09, 02.04.2024	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Tiskre külas Toome tee 1 ja Liiva tee 10 MÜ ning lähiala detailplaneering; aadress: Harku vald, Tiskre küla, Apametsa elupiirkond, mü Toome tee 1, Liiva tee 10; töö nr: ADP 157/0324 kuupäevaga aprill 2024a. Solpro OÜ tellija OÜ Kinnisvarainvest.	Digitaallkiri Solpro OÜ, Tel: +372 56 649 659 E-post: solpro@solpro.ee
2	Elektrilevi OÜ, nr. 2876201620, 03.04.2024	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digitaallkiri Solpro OÜ, Tel: +372 56 649 659 E-post: solpro@solpro.ee
3	Strantum OÜ, MEIE: 31.05.2024	OÜ Strantum kooskõlastab esitatud Detailplaneeringu järgmiste märkustega: 1. DP ala planeeritud reoveesüsteem on võimalik rajada peale reoveesüsteemi eesvoolu (Käämo tee reoveepumpla teeninduspiirkond) rekonstrueerimist/ümberehitamist reovee vastuvõtuvõime parandamiseks/suurendamiseks. Eesvoolu rekonstrueerimiseks vajalikud tegevused ja/või sellega kaasnevad kulud täpsustatakse järgmises etapis peale DP kehtestamist ÜVK laiendamise Tehniliste Tingimustega ja DP ala ÜVK liitumislepinguga. Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendustasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus. DP kooskõlastamise hetkel kohalduvad DP piirkonnale vähemalt järgmised arendustasud: 1) Tabasalu-Tallinn reovee eesvoolu arendamise tasu. 2) Harkujärve-Tiskre veetöötuse arendamise tasu. 3) Liiva tee ÜVK arendamise tasu Kooskõlastus kehtib üks aasta või kuni DP lahenduses kavandatud ÜVK ja sademeveelahenduse muutmiseni.	Digitaallkiri Solpro OÜ, Tel: +372 56 649 659 E-post: solpro@solpro.ee
4	Telia Eesti AS, NR 38770418, 01.04.2024	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast: jah Info tööloa saamiseks telefoninumbri: -Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: jah Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanalisisatsioon, Sidekaev(ud), Kaitsetoru Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid</a> Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata	Digitaallkiri Solpro OÜ, Tel: +372 56 649 659 E-post: solpro@solpro.ee

		keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Kooskõlastus kehtib kuni 31.03.2025	
5	Maaomanik 05.03.2025.a.	Kooskõlastatud	Digitaalallkiri Andrei Tšernõšev,