

**Harku vald, Tiskre küla
APAMETSA I KVARTALI (LIIVA TEE 55, LIIVA TEE 57,
LAKKSABA, SUURE-LEPIKU JA SIRELI MAAÜKSUSED)
DETAILPLANEERING**



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Harku Vallavalitsus, registrikood 75014132
Teenuste tn 2, 76901 Tabasalu alevik, Harku vald
tel: 600 3848 / e-mail: harku@harku.ee

HUVITATUD ISIKUD:

Sireli Kinnistu OÜ, registrikood 14040150
Andrus Mäeots tel. +372 515 0130, andrus.maeots@gmail.com
Osaühing Viderno Invest, registrikood 10811863
Andres Lõhmus tel. +372 505 7075, a.c.lohmus@gmail.com
PFP Kinnisvara OÜ, registrikood 16372241
Zakir Mirijev, tel +372 5645 5028, zakir@chairud.ee
OÜ Orki, registrikood 11624078
Orhan Oktain, tel +372 5810 6698, orhanoktain@gmail.com
[REDACTED]

PLANEERIJAJA:

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

ARHITEKT:

Ive Punger

TEHNIK:

Keia Kuus

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
tel: +372 5660 5462 / e-mail: meelis@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+	5
2.2. Vastavus Harku valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringule	5
2.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs.....	7
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	8
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	8
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	9
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	9
3.5. Olemasolev tehnovarustus	10
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	10
3.7. Kehtivad piirangud	10
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	10
4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	11
4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	12
4.3. Piirded	13
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	14
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	16
4.5.1. Haljastuse hinnang.....	17
4.6. Avalik ruum.....	20
4.7. Tuleohutusnõuded	21
4.8. Servituutide seadmise vajadus	21
4.9. Tehnovõrkude lahendus	23
4.9.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee ärajuhtimine.....	23
4.9.2. Elektrivarustus	27
4.9.3. Sidevarustus	28
4.9.4. Gaasivarustus	28
4.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine	29
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	29
4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad	29
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	29
5.1. Eessõna	29
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	30
5.3. Müra ja vibratsioon	30
5.4. Radooniriski vähendamise võimalused	31
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	31
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	33
7.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord	33
7.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	33

III LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 06.02.2022. a, töö nr M020222; planeeringuala haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 14.10.2025, töö nr 653/2025.

Planeeringuala veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee ärajuhtimise lahenduse koostamiseks on antud detailplaneeringu mahus kaasatud välisveevarustuse ja -kanalisatsiooni spetsialist Toomas Piirsalu Kiirvool OÜ-st

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 18.05.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 447120;
- Osaühing Strantum 10.03.2025. a tehnilised tingimused;
- Telia Eesti AS poolt 22.05.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39665718;
- Adven Eesri AS poolt 31.10.2025 väljastatud tehnilised tingimused

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Harku vallavolikogu 28.03.2024 otsus nr 21 Tiskre külas Apametsa I kvartali (Liiva tee 55, Liiva tee 57, Lakksaba, Suure-Lepiku ja Sireli maaüksused) detailplaneeringu algatamine;
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku valla arengukavad;
- Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 – 2032”;
- Harku valla ehitusmäärus (vastu võetud 25.05.2017 nr 21);
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 25.02.2016 nr 7);
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Apametsa I kvartali detailplaneering algatati eesmärgiga selgitada välja võimalused maaüksuste jagamiseks 33 elamumaa krundiks (millest 10 korterelamumaa krunti, 4 kaksikelamumaa krunti ja 19 üksikelamumaa krunti), 8 üldkasutatava haljasala krundiks ning 9 transpordimaa krundiks ning määrata ehitusõigus 10 korterelamu, 4 kaksikelamu ja 19 üksikelamu püstitamiseks. Korterelamud on lubatud kavandada kuni 3 korrusega eeldusel, et parkimine kavandatakse hoone esimese korruse mahus ning teise ja kolmanda korruse mahus kavandatakse korterid. Algamise taotluse kohaselt kavandati planeeritavale alale ligikaudu 143 elamuühikut. Kavandatavad transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid nähakse ette võõrandada tasuta vallale. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise käigus täpsustati planeeringulahendust, arvestades maaomanike ettepanekuid, tehnovõrkude ja juurdepääsude täpsemat lahendamist, rohealade sidususe tagamist ning naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute lahendusi. Selle tulemusena kujunes planeeringulahendus, mille kohaselt kavandatakse planeeringualale 32 elamumaa krunti (10 korterelamumaa krunti, 5 kaksikelamumaa krunti ja 17 üksikelamumaa krunti), 4 üldkasutatava haljasala krunti ning 5 transpordimaa krunti. Ehitusõigus määratakse 10 korterelamu, 5 kaksikelamu ja 17 üksikelamu püstitamiseks. Kavandatav elamuühikute arv on ligikaudu 141.

Käesolev detailplaneering käsitleb kujuneva elamupiirkonna edasist arendamist, toetudes olemasolevatele ja kavandatavatele hoonestusaladele Liiva tee ümbruses. Erinevate kehtivate ja koostamisel olevate detailplaneeringutega kujundatakse piirkonda terviklikuks elamualaks. Piirkonna põhiteede äärde (Liiva tee, Apametsa tee ja Rannamõisa tee) on kavandatud rida- ja korterelamud ning tänavate ja teede ääres paiknevad väikeelamud. Käesolevas planeeringus eraldavad korterelamute ja väikeelamute alasid rohealad, mis toimivad üleminekualadena erineva kasutusotstarbega alade vahel. Planeeringu eesmärk on kujundada ümbritseva elukeskkonnaga hästi sobituv, kvaliteetne ja terviklik

elamuala, mis arvestab nii olemasoleva kui ka kavandatava hoonestuse iseloomu, säilitab rohealade sidususe ning loob eeldused piirkonna ühtse ja looduslähedase miljöö kujunemiseks.

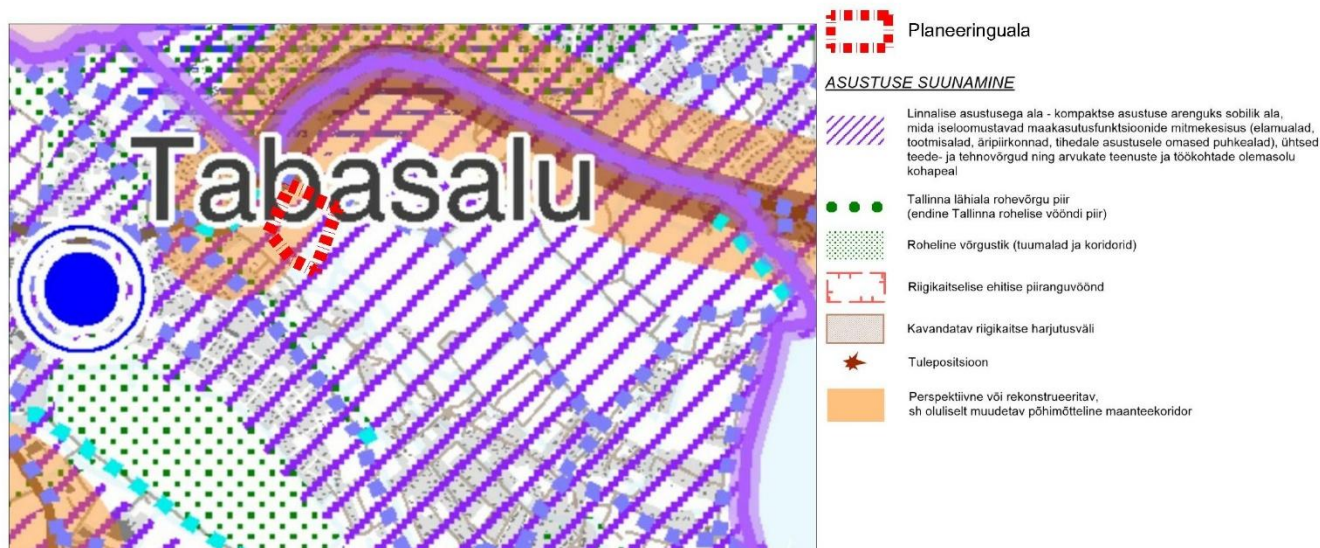
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

2.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Planeeringualale maakonnaplaneering maakasutuspiiranguid ei sea.

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub planeeringuala linnalise asutusega alal. Linnalise asutusega ala on kompaktse asutuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

Foto 1. Väljavõte Harju maakonnaplaneering 2030+ kaardist.



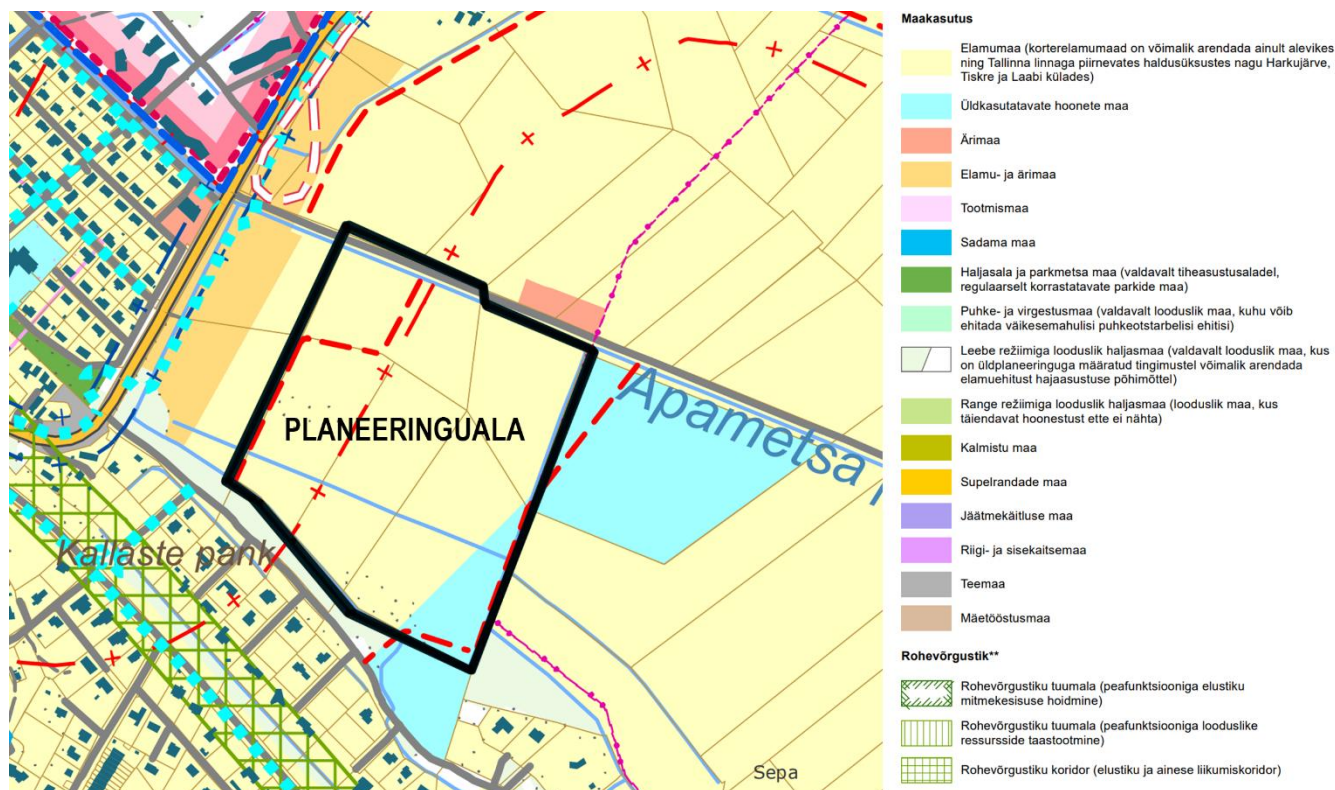
2.2. Vastavus Harku valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringule

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb Liiva tee 55, 57, Lakksaba, Suure-Lepiku ja Sireli maaüksused elamumaa ja osaliselt ühiskondlike ehitiste maa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Teemaplaneeringu seletuskirja punktis nr 3.2.1 esitatud tingimuste kohaselt, mis on määratud detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaal, on lubatud uute korterelamute püstitamine ainult Tabasalu ja Harku alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates asustusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külad) elamumaa juhtotstarbega aladel. Käsitletaval juhul paikneb planeeritav ala Tiskre külas Tallinnaga piirneval alal ning seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Tiheasustusaladena on määratud nii olemasolevad kompaktse asutusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktse asutuse põhimõttel.

Foto 2. Väljavõte Harku valla üldplaneeringu kaardist.



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

- väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on Tabasalu ja Harku alevikes piires 1500 m², muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m²;
- kaksikelamu või muu kahe korteriga elamu ehitamine on lubatud vaid nendele elamumaa maaüksustele, mis on suuremad kui 3000 m² või kuhu see on lubatud varem kehtestatud detailplaneeringu alusel;
- korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m²;
- maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised):
 - kuni 20% kuni 2000 m² suurusel krundil;
 - kuni 15% üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 5000 m² krundil;
 - kuni 10% üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel;
- Uusi korterelamuid võib rajada ainult Tabasalu ja Harku alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates asustusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külad) elamumaa juhtotstarbega aladel;
- korterelamute hoone juurde tuleb planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatus) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel;
- parkimine lahendatakse elamumaal krundisiselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule, millele 3 ja enama korteriga hoonete puhul peab lisanduma külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskohtade vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Korterehamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs;
- Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu kohustusega aladele ehk tiheasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering või projekteerimistingimused seda ette näeb;
- Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on toodud ptk 3.14 ;

- Üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Põhjendatud juhul ning kui sellega on nõus tee omanik või valdaja, võib ehitisi ehitada ka tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid võib ehitada tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m vaid siis, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Alast peab moodustama vähemalt 10% üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms), mis ei ole piiratud piirdeaiaaga;
- enam kui 10 ha pindalaga maa-alade planeerimisel tuleb kavandada hoonestus, taristud ja rohealad nii, et rohealadest moodustuks sidus rohekoridor, mis viiks veekoguni, pargini või puhkealani.

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus ja teemaplaneeringus välja toodud nõuetega.

Koostatud detailplaneeringu lahendus ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Harku vallas Tiskre külas Liiva teest lõunas, jäädes Kakumäe lahe ja Harku järve vahelisele alale. Tallinna linna piiron 180 meetri kaugusel. Kavandatavale alale on hea juurdepääs. Planeeringuala piirneb Liiva teega, millest 150 meetri kaugusel asub kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee (Rannamõisa tee).

Planeeringualast põhja- ja idasuunas olemasolevad kinnistud on enamjaolt hoonestamata, kuhu on koostatud erinevaid detailplaneeringuid. Kavandatavast paigast idasuunas asub kehtestatud „Apametsa IV kvartali detailplaneeringu I etapp”, kuhu on planeeritud kool ja lasteaed. Tiskre kool on detailplaneeringu koostamise hetkel ehitusjärgus. Alast läänesuunas on kehtestatud „Apametsa I kvartali Kuusiku ja Nõmme tee 74 mü-te detailplaneering”. Moodustati ärimaa sihtotstarbega krundid, mis on osaliselt realiseeritud. Planeeringualast põhja on esitatud kaks detailplaneeringu taotlust „Apametsa II kvartali detailplaneering” ja „Apametsa IIIa (osaliselt) ja Apametsa IIIb (osaliselt) kvartali detailplaneering”, millega planeeritakse korter-, rida- ja üksikelamuid ning ärihooneid. „Apametsa II kvartali detailplaneering” on planeeritud korterelamud 1 – 3-korruselistena ning „Apametsa IIIa (osaliselt) ja Apametsa IIIb (osaliselt) kvartali detailplaneering” on Liiva tee äärde planeeritud ridaelamud ning kvartalite sisse üksikelamud. Apametsa II kvartali detailplaneeringu menetlus on seiskunud. Detailplaneeringust lõunasuunda jäävast Kallaste pangast teisel pool on olemasolevad üksikelamud. Planeeringualast idasuunas kehtestatud „Apametsa IV kvartali detailplaneeringu II etapp” on Liiva tee äärde kavandatud 2-korruseliseid korterelamud ja nendest lõunapoole üksikelamud, mida eraldab üksteisest üldkasutatav roheala koridor. Lisaks kavandati kaks ärimaa krundi planeeringuala idaossa. Käesolevast planeeringualast kagusuunas on algatatud 19.03.2024 „Apametsa IX kvartali osaline (Nõmme tee 41a, Nõmme tee 43 ja Nõmme tee 56) detailplaneering”, mille eesmärk on ehitusõige määramine üksikelamute ehitamiseks. Liiva tee kohale on kehtestatud „Liiva tee kulgemise detailplaneering”, millega kavandati kõvakattega sõidutee ning jalgratta ja jalgteed. Detailplaneeringu koostamise hetkel on valmis ehitatud sõidutee ning põhjapoole jalgratta- ja jalgteed.

Detailplaneeringu läheduses Kakumäe lahe kaldal asub Tabasalu matkarada ning mööda Harku järve kallast kulgeb haljasala ning parkmetsa maa ehk puhke otstarbelised alad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Rannamõisa tee ääres asub kergliiklustee tervisespordi harrastamiseks või mille kaudu on võimalik minna Harku valla keskusesse Tabasalu alevikku ja Tallinna linna.

Planeeringuala läheduses asuv Rannamõisa tee kaudu on võimalik sõita Harku valla asustusüksustesse ja Tallinna erinevatesse linnaosadesse.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tiskre külas (planeeringuala kõrval on Tiskre Prisma ja Tiskre Alexela), 0,5 km kaugusel Tabasalu alevikus, 2,2 km kaugusel Harkujärve külas ja Tallinna linnas, Haabersti linnaosas, mis jääb ~5 km kaugusele.

Harku valla keskus Tabasalu alevikus asuvad Tabasalu Gümnaasium ja Tabasalu Kool ning Harkujärve külas Harkujärve Põhikool. Tiskre külas asub Alasniidu lasteaed ja Tabasalus lasteaiad Tibutare, Teelahkme ja lastehoid. Planeeringuala kõrval, Liiva tee 53 kinnistul, valmib 2026. aasta suvel Tiskre kool põhikooli ja lasteaiaga.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Planeeringuala põhjanurgas Liiva tee ääres asub bussipeatus „Liiva tee“. 200 m kaugusel planeeringualast Rannamõisa tee ääres asub bussipeatus „Tiskre“.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke- ja virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvõõndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- kvaliteetse elukeskkonna loomine, mis vastab elanike ootustele ja vajadustele – sh turvaline, esteetiline ja funktsionaalne ruumiline keskkond. Eesmärgiks on planeeringuala korrastamine ning elamu- ja transpordimaade kasutusse andmine kooskõlas Harku valla üld- ja teemaplaneeringutega;
- keskkonnasäästliku ja inimõõtmelise ruumi kujundamine, mis arvestab kohaliku maastiku, looduslike elementide ning ökoloogiliste väärtustega. Ruumiline lahendus soosib jalakäija- ja rattaliiklust, integreerib haljastuse ning vähendab visuaalset ja keskkonnavalast koormust;
- tervikliku rohealade arendamine, ühendades kavandatavad haljasalad juba olemasolevate rohealadega, et toetada elurikkust, looduslike protsesside säilimist ning elanike puhke- ja virgestusvõimalusi;
- ühiskondlike vajaduste ja infrastruktuuri arenguvajadustega arvestamine, sh ligipääsetavus, ühistranspordipeatuste paiknemine, parkimiskorraldus ning tehnovõrkude integreerimine säästlikul ja tõhusal viisil;
- visuaalselt sidusa ja arhitektuuriselt kvaliteetse linnaruumilise ilme loomine, mille kaudu edendatakse piirkonna miljööväärtust ja identiteeti.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala, suurusega u 15,94 ha, paikneb Tiskre külas. Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ja Tallinna linna piir, Haabersti linnaosa, jääb umbes 180 meetri kaugusele planeeringualast. Harku järv jääb planeeringualast linnulennult 2,2 km ja Kakumäe laht 1,1 km kaugusele.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil AS-02, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Liiva tee 55 (Maa- ja Ruumiameti andmetel 14.07.2025):

- katastriüksuse tunnus: 19801:002:0839;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 25 337 m²;

Liiva tee 57 (Maa- ja Ruumiameti andmetel 14.07.2025):

- katastriüksuse tunnus: 19801:002:0525;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 31 171 m²;

Lakksaba (Maa- ja Ruumiameti andmetel 14.07.2025):

- katastriüksuse tunnus: 19801:002:0847;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 27 382 m²;

Suure-Lepiku (Maa- ja Ruumiameti andmetel 14.07.2025):

- katastriüksuse tunnus: 19801:002:1515;

- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 30 678 m²;

Sireli (Maa- ja Ruumiameti andmetel 14.07.2025):

- katastriüksuse tunnus: 19801:002:0848;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 44 812 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Kavandatav ala piirneb idasuunas maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Lõunasuunas asuvad transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbelised katastriüksused. Läänesuunas piirneb ala äri- ja transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Põhjas asub maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbelised katastriüksused.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Liiva tee L21	2651 m ²	19801:001:4314	Transpordimaa 100%
Lagedi	39096 m ²	19801:001:4349	Maatulundusmaa 100%
Tiigi	44265 m ²	19801:002:0340	Maatulundusmaa 100%
Vahepere	30090 m ²	19801:002:0003	Maatulundusmaa 100%
Liiva tee L20	12182 m ²	19801:002:0983	Transpordimaa 100%
Hariduse tee	3661 m ²	19801:001:4848	Transpordimaa 100%
Liiva tee 51	91226 m ²	19801:002:3820	Maatulundusmaa 100%
Nõmme tee 41a	140300 m ²	19801:001:4379	Maatulundusmaa 100%
Nõmme tee L9	31366 m ²	19801:002:1021	Transpordimaa 100%
Nõmme tee 68	3525 m ²	19801:002:1516	Maatulundusmaa 100%
Liiva tee 65	17528 m ²	19801:001:4316	Ärimaa 100%
Liiva tee 63	14715 m ²	19801:001:4315	Ärimaa 100%
Liiva tee 61	13463 m ²	19801:001:4318	Ärimaa 100%
Liiva tee 59	6877 m ²	19801:001:4313	Ärimaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Liiva tee kaudu, mis on ühenduses kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (Rannamõisa tee). Liiva teel on kõvakattega sõidutee ning jalgratta- ja jalgteed sõiduteest põhjasuunas. Lisaks on Liiva teele projekteeritud bussipeatused ja kõvakattega jalgratta- ja jalgteed sõiduteest lõunapoole.

Rannamõisa tee ääres asub jalgratta- ja jalgteed, mille kaudu on võimalik minna Harku valla keskusesse Tabasalu alevikku ja Tallinna linna.

Foto 3 Vaade Tiskre Prisma juurdepääsule, Liiva teele ja Apametsa kraavile



3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

- elektrimaakaabelliin;
- gaasitorustik;
- sidekaabel;
- drenaažitorustik.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala reljeef tõuseb Kallaste panga poole. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,70 – 7,90 m. Liiva tee ääres asub Apametsa peakraav, kuhu juhatakse piirkonna sademeveed. Lisaks Apametsa peakraavile asub ka olemasolevad kraavid planeeringuala keskosas ja idapiiril.

Detailplaneeringu lõunapiiri kõrval asub Kallaste pank.

Maa- ja Ruumiameti maakatastriandmete (seisuga 05.11.2025) kohaselt on planeeringualast 117 380 m² haritav maa, 26 314 m² looduslik rohumaa, 11 347 m² muu maa ja 4339 m² metsamaa. Kõrghaljastus kasvab kavandatava ala keskosas ja Kallaste panga ääres. Kasvavad peamiselt lehtpuud ja pöösad.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringualal kehtivad piirangud:

- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 meeter kaabli teljest. Kokku 2 kaablit paralleelselt;
- sidekaabli kaitsevöönd 1 meeter kaabli teljest;
- Liiva tee kaitsevöönd, äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit (Ehitusseadustik § 71);
- Apametsa peakraavi kalda veekaitsevöönd, 1 meeter lähtejoonest peakraavidel lähtevalgalaga alla kümne ruutkilomeetri (Veeseadus § 118);
- Ohtiku ettevõtte (c-kategooria) ohuala (Alexela AS Tiskre tankla), r=19 m.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Piirkonnas kehtestatud ja koostatud detailplaneeringutega on välja kujunenud, et korterelamud on planeeritud Rannamõisa tee ja Liiva tee äärsetele aladele. Planeeringualast kirdesse „Apametsa IIIa (osaliselt) ja Apametsa IIIb (osaliselt) kvartali detailplaneering” on Liiva tee äärde kavandatud ridaelamud ja kvartali sisse üksikelamud. Planeeringualast idasuunas kehtestatud „Apametsa IV kvartali detailplaneeringu II etapp” on Liiva tee äärde kavandatud 2-korruseliseid korterelamud ja nendest lõunapoole üksikelamud, mida eraldab üksteisest üldkasutatav roheala koridor.

Käesolev planeering jätkab eeltoodud põhimõtet, planeerides Liiva tee äärde korterelamud ning nendest lõuna poole antakse ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute ehitamiseks.

Kavandatud üldkasutatav roheala jätkab „Apametsa IV kvartali detailplaneeringu I etapp” kavandatud, kus rohekoridor asub Liiva tee ääres ja planeeringuala keskel. Samuti on planeeringuala roheala ühenduses kagupiiril „**Apametsa IX kvartali osaline (Nõmme tee 41a, Nõmme tee 43 ja Nõmme tee 56) detailplaneering**“ kavandatud rekreatsioonialaga. Planeeringuala sisesed üldkasutatavad rohekoridorid ühinevad detailplaneeringu läänepiiril.

Korterelamud on kavandatud väikesemahulised (korterite arv ühes korterelamus jääb vahemikku 8 – 16) ning krunte ei piirata aiaga tekitades koos Liiva tee ääres planeeritud üldkasutatava rohealaga tervikliku ala lahenduse. Korterelamute õuealad on lahendatud majaelanike rekreatsioonialadena, mis loovad meeldiva elukeskkonna, et veeta vaba aega looduslikus keskkonnas. Siin saavad olla mänguväljakud, piknikualad, jalutusteed ja maapealsed terrassid jms. Lisaks on ühendus naaberaladele planeeritud rohekoridoridega. Korterelamute planeerimisel saab tagada võrreldes üksik-, paaris ja ridaelamute rajamisega rohkem avalikku ruumi ning kõrghaljastust, et oleks tagatud piisavalt puhverala sõiduteede, parklate ning hoonete vahelisel alal.

Planeeringualal soovitakse kaksikelamud kavandada selliselt, et elamuühikute 2-korruseline maht on üksteisest eraldatud ning hoone ühine osa on 1-korruseline abiruum / auto varjualune / garaaž. Sellise lahenduse puhul sobituvad kaksikelamud üksikelamutega jättes visuaalselt mulje kui individuaalelamutest.

Foto 4 Näide kaksikelamute lahendusest



Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek täiendava planeeritava kõrghaljastuse rajamiseks ja mis täpsustatakse haljastusprojektide staadiumis.

4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud jagada Liiva tee 55, 57, Lakksaba, Suure-Lepiku ja Sireli kinnistud kolmekümne kaheks elumumaa sihtotstarbega krundiks, neljaks üldkasutatava maa ja viieks transpordimaa sohtotstarbega krundiks.

Kruntide ehitisealuse pinna määramisel on lähtutud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määravast ning tihehoonestusalasid täpsustavast teemaplaneeringust, mis on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1 Vastavus Harku valla üldplaneeringule. Korterelamu kruntide suurused jäävad vahemikku 3200 – 6406m², kaksikelamute kruntide suurused on vahemikus 3030 – 3238m², üksikelamumaa kruntide suurused on vahemikus 2000 – 2054 m².

Planeeringualal soovitakse kokku rajada 10 väikesemahulist 3-korruselist korterelamut, 5 kaksikelamut ja 17 üksikelamut. Planeeringualal korterelamutes korterite arv jääb vahemikku 8 – 16 korterit. Ühikute arv ühes hoones sõltub krundi suurusest.

Kokku on kavandatud 141 elamuühikut.

Elumumaa hoonestusala paiknemine on määratud, lähtudes tee kaitsevööndist ning sõiduteega külgnevate alade puhul vähemalt 10 meetri kaugusel sõiduteest. Kohustuslik ehitusjoon on määratud kruntidele, mis asuvad Liiva tee ääres (pos nr 1, 4, 7 ja 8). Ehitusjoonte määramisel on arvestatud nii olemasoleva hoonestuse paiknemist kui ka ehitatava Tiskre kooli asukohta. Ehitusjoone kaugus krundi piirist jääb vahemikku 5 – 7,5 m. Ehitusjoont ei pea järgima rajatavad abihooned.

Ülejäänud külgedel on hoonestusalad määratud 4 meetri kaugusele krundi piirist. Hoonestusalade kaugused kruntide piiridest on välja toodud põhijoonisel AS-04. Hoonete paigutamisel on arvestatud sõiduteede, parklate ja rohealade asukohtadega. Samuti on arvesse võetud ilmakaari ning tuleohutusnõudeid.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Suurim ehitise-alune pind	Hoonete arv krundil (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus, põhihoone / abihoone	Hoonete suurim korruselisus, põhihoone / abihoone
1	Ek 100% // E 100%	4000 m ²	600 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
2	Ek 100% // E 100%	4000 m ²	600 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
3	Ek 100% // E 100%	4000 m ²	600 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
4	Ek 100% // E 100%	4800 m ²	720 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
5	Ek 100% // E 100%	4800 m ²	720 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
6	Ek 100% // E 100%	3200 m ²	480 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
7	Ek 100% // E 100%	6406 m ²	640 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
8	Ek 100% // E 100%	6401 m ²	640 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
9	Ek 100% // E 100%	4000 m ²	600 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
10	Ek 100% // E 100%	4000 m ²	600 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
11	EE2 100% // E 100%	3238 m ²	450 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
12	EE2 100% // E 100%	3039 m ²	450 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
13	EE2 100% // E 100%	3030 m ²	450 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
14	EE2 100% // E 100%	3042 m ²	450 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
15	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
16	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
17	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
18	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
19	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
20	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
21	EE 100% // E 100%	2035 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
22	EE 100% // E 100%	2019 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
23	EE2 100% // E 100%	3158 m ²	450 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
24	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
25	EE 100% // E 100%	2001 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
26	EE 100% // E 100%	2054 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
27	EE 100% // E 100%	2011 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
28	EE 100% // E 100%	2003 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
29	EE 100% // E 100%	2004 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
30	EE 100% // E 100%	2002 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
31	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
32	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
33	Üm 100% // Üm 100%	3380 m ²	-	-	-	-
34	Üm 100% // Üm 100%	21668 m ²	30	1 (1 / 1)	5 m / -	1 / -
35	Üm 100% // Üm 100%	10601 m ²	-	-	-	-
36	Üm 100% // Üm 100%	2879 m ²	10	1 (1 / 1)	5 m / -	1 / -
37	L 100% // L 100%	7222 m ²	-	-	-	-
38	L 100% // L 100%	11960 m ²	-	-	-	-
39	L 100% // L 100%	5211 m ²	-	-	-	-
40	L 100% // L 100%	622 m ²	-	-	-	-
41	L 100% // L 100%	609 m ²	-	-	-	-

4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

- korterelamu suurim lubatud kõrgus on 11,0 meetrit. 3-korruseliste korterelamute esimesele korrusele ei ole lubatud eluruumide rajamine, lubatud on rajada vaid parkla, tehnoruum, panipaigad ja rattaparkla;
- üksik- ja kaksikelamu suurim lubatud kõrgus on 9,0 meetrit;
- abihoone suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit;

- hoonete tehnosüsteemid võivad ulatuda hoone suurimast lubatud kõrgusest kõrgemale (nt päikesepaneelid);
- katusekalle 0 – 10°;
- Hoonestus tuleb kavandada piirkonna arhitektuurset taset tõstva, visuaalselt atraktiivse ja liigendatud arhitektuuriga. Hoone fassaadilahenduses kasutada naturaalseid ja keskkonda sobituvaid toone. Fassaadide kujundamisel tuleb kasutada vähemalt kahte erinevat materjali, et tagada hoonete arhitektuurne mitmekesisus ja kvaliteetne linnaruumiline ilme;
- hoonete fassaadimaterjalidena kasutada puitvoodrit, krohvi, ilmastikukindlat ehitusplaati;
- hoonete katusekatte materjalidena kasutada rullmaterjali;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine ei ole lubatud;
- korterelamute hoone juurde tuleb planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel;
- igale korterile tuleb kavandada vähemalt 1 panipaik korterelamu või korteri mahus;
- korterelamu abihooneks ei loeta kuuri või panipaika, sellised ruumid peavad olema kavandatud korterelamu mahus. Üksikelamu krundile selliseid piiranguid ei seata. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv);
- abihoonete ja väikeehitiste hulka ei loeta prügi süvakogumismahutid, neid ei loeta ka ehitusaluse pinna hulka ja nad ei pea paiknema ehitusalal. Prügi süvakogumismahuteid võib rajada mitme kinnistu peale ühiselt;
- vähemalt 30% korterelamu parkimiskohtadest tuleb kavandada korterelamu 1. korruse mahus;
- igale krundile võib rajada kuni 2 max 5 meetri kõrgust ehitisealuse pinnaga rajatist, nagu lahtine jalgrattamaja, autode varjualune, lehtla või varikatusega väliköök. Ehitisealuse pinnaga rajatiste rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse. Naaberkinnistute ehitiste vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutusküla. Rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv);
- lisaks võib elamumaa krundile rajada ühe spordi- või puhkerajatise (nt mänguväljak, väljõusaal vms, vt ehitusgiid.ee), mida ei loeta ehitisealuse pinna hulka. Korterelamu kruntidele kavandatavad mängu- ja spordirajatised tuleb paigutada elamutest vähemalt 20 m kaugusele, et vähendada müra-, hääle- ja võimalikke füüsilisi häiringuid;
- põhihoone juurde kuuluvad abihooned, ehitisealuse pinnaga rajatised ja väikevormid tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Harku valla arhitektiga;
- põhihoone puudumisel ei ole lubatud abihooneid ja ehitisealuse pinnaga rajatise püstitada.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogia-ministri 11.12.2018 määrus nr 63).

Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega.

4.3. Piirded

Korterelamute krundid (pos nr 1 – 10):

Piirdeaedade rajamine planeeritud kruntidele ei ole lubatud.

Kruntidele on lubatud istutada hekke. Näiteks võib hekki istutada parkla ja sõidutee ning kõnnitee vahelisele alale, et tagada jalakäijate turvalisus. Hekkide istutamisel tuleb silmas pidada, et tuleb luua terviklik lahendus kõrghaljastatud puhvertsoonide ja planeeritud kortermajade õuealadega. Hekiga ei tohi piirata korterelamu krundi välispiiret ehk perimeetrit.

Üksik-, kaksikelamute krundid (pos nr 11 – 32):

Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Tänavapoolisel küljel piirded rajada puit- või metalliaiana. Piiretel võib kasutada kivist elemente (nt aiapostid), juhul kui need on kooskõlas hoone arhitektuurse ilmega. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga, näiteks puithoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu. Võrkpiirdeid on lubatud rajada üksnes elamukruntide omavahelistele piiridele.

Kaksikelamute puhul tuleb kogu kinnistu ümber kavandada ühtne piirdelahendus – ei ole lubatud, et kaksikelamu sektiioonide ümber rajatakse erineva kõrguse, materjali või kujundusega aiad.

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

Värvad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Juurdepääs planeeringualale toimub olemasolevalt Liiva teelt, mis on avalikult kasutatav tee. Liiva teele on lisaks olemasolevale sõiduteele projekteeritud jalgratta- jalgteed ning bussipeatused. Jalgratta- ja jalgteed juurdepääs on ka Hariduse teelt ja Liiva tee 65 kinnistult. Perspektiivne sõidutee, jalgratta- ja jalgteed juurdepääs on ette nähtud Nõmme tee 41a kinnistult.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringut.

Planeeringualalt on Liiva tee kohale planeeritud üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringuala sisese transpordimaa krundi laiuseks on suuremas osas 18 meetrit Tee on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks „Hea tase”. Sõidutee laius on 5,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgteed laius on 2,5 meetrit. Sõidutee ning jalgratta- ja jalgteed vahele on ette nähtud puude allee. Liiklus korraldatakse öueala reeglite järgi.

Teede ehitamiseks koostada eraldi ehitusprojekt vastavat pädevust omava isiku poolt. Kavandatud transpordimaadele on ette nähtud elumuala teenindavate tehnovõrkude rajamine.

Vastavalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt tuleb ette näha 2 parkimiskohta ühe elamuühiku kohta. Kolm ja enama korteriga korterelamute puhul peab juurde lisanduma külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskohtade vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Korterelamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs. Korterelamute parkimisalad tuleb liigendada madal- ja kõrghaljastusega, et leevendada soojusaarte teket.. Vähemalt 30% korterelamu parkimiskohtadest tuleb kavandada korterelamu 1. korruse mahus. Üksikelamute puhul on lubatud rajada parkimiskohti nii avatud aladena, varjualustena kui ka garaažidena. Vastavalt peatükis 4.2 toodud tingimustele võib igale üksikelamu krundile lisaks põhihoonele rajada kuni kaks kuni 5 meetri kõrgust rajatist.

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

Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹ alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9). Laadimispunktide arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeringualal on kokku 141 elamuühikut ning parkimiskohti on kavandatud 347 sõidukile.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi pos nr	Liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	korterelamu	10 × 2,4 (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 24	24
2	korterelamu	10 × 2,4 (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 24	24
3	korterelamu	10 × 2,4 (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 24	24
4	korterelamu	12 × 2,4 (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 29	29
5	korterelamu	12 × 2,4 (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 29	29
6	korterelamu	8 × 2,4 (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 20	20

Krundi pos nr	Liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
7	korterelamu	$16 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 39	39
8	korterelamu	$16 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 39	39
9	korterelamu	$10 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 24	24
10	korterelamu	$10 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 24	24
11	kaksikelamu	2×2 (2 parkimiskohta elamuühiku kohta) = 4	4
12	kaksikelamu	2×2 (2 parkimiskohta elamuühiku kohta) = 4	4
13	kaksikelamu	2×2 (2 parkimiskohta elamuühiku kohta) = 4	4
14	kaksikelamu	2×2 (2 parkimiskohta elamuühiku kohta) = 4	4
15	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
16	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
17	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
18	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
19	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
20	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
21	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
22	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
23	kaksikelamu	2×2 (2 parkimiskohta elamuühiku kohta) = 4	4
24	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
25	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
26	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
27	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
28	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
29	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
30	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
31	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
32	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
Planeeringualal kokku		347	347

Jalgrataste parkimine

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

Ehitusprojektis näha ette jalgrattaparklad korterelamute tarbeks. Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Kortereelamus saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Keskuse klass	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		mujal		
Pos 1	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	$10 / 0,5 = 20$	20
Pos 2	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	$10 / 0,5 = 20$	20

Pos 3	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	10 / 0,5 = 20	20
Pos 4	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	12 / 0,5 = 24	24
Pos 5	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	12 / 0,5 = 24	24
Pos 6	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	8 / 0,5 = 16	16
Pos 7	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	16 / 0,5 = 32	32
Pos 8	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	16 / 0,5 = 32	32
Pos 9	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	10 / 0,5 = 20	20
Pos 10	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	10 / 0,5 = 20	20
Planeeritava maa-alal kokku			228	228

Tee kaitsevöönd

Ehitusseadustiku § 71, lg 1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. § 71, lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.

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

Planeeritud teede kaitsevöönd on äärmise sõiduraja servast 10 meetrit.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt peab moodustama vähemalt 10% üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms), mis ei ole piiratud piirdeaiaga. Enam kui 10 ha pindalaga maa-alade planeerimisel tuleb kavandada hoonestus, taristud ja rohealad nii, et rohealadest moodustuks sidus rohekoridor, mis viiks veekoguni, pargini või puhkealani. Detailplaneeringuga on kavandatud neli üldkasutatava maa krundi kokku 38528 m², mis moodustab planeeringualast 24%. Üldkasutatava maa kruntidel on omavaheline sidusus ning naaberalal planeeritud rohealaga.

Olemasolevate ärimaa kinnistute piiridest on kavandatud 30 meetri laiune kõrghaljastusega puhvertsoon eraldamaks planeeritud elamuid ärihoonetest.

Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Planeeringualal, kus puudub kõrghaljastus ette nähtud selle täiendav planeerimine, mille täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektiga. Lisaks rajatakse 18 m laiusele transpordimaale sõidutee ja jalgratta- ja jalgteede vahele kõrghaljastus (puudeallee).

Korterelamute kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hoone ehitusprojektiga ning haljastuslahenduse koostamisel tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt tasemega 7. Maastikuarhitekt kaasata terve väliruumi (sh haljastuse) projekteerimiseks kõikides erinevates väliruumi osades (korterite vaheline väliruum, üldkasutatavad haljasalad, tänavaruum). Korterelamute juurde tuleb luua terviklik väliruumi lahendus kõrg- ja madalhaljastusega.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

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

Ehitusprojekti koostamisel koostada kõrghaljastuse hinnang ja arvestada selle tulemustega. Dendroloogiline hinnang tuleb anda puistu kaupa ehitusala (sh teede- ja tehovõrkude koridoride) piires.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

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

Lisaks eeltoodule tuleb lähtuda ka Harku valla teistest õigusaktidest toodud nõuetest puude kaitseks. Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrastamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojektis. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus. Planeeringus määratud haljasalal (pos 33 – 37) ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning jalgratta- ja jalgteid.

Detailplaneeringuga on antud haljastus põhimõtteline lahendus. Kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil.

4.5.1. Haljastuse hinnang

Planeeringuala haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 14.10.2025, töö nr 653/2025.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

Vaadeldaval alal on kasvama hakanud peamiselt kiirekasvulised ja lühiealist liiki puud - raagremmelgad, sookased, hallid lepad, harilikud haavad, teisi puuliike on esindatud vähem. Suurem osa puid on noored või nooremapoolsed, mõningal määral kasvab nooremas keskeas või keskmises eas puid, osa raagremmelgaid on vanemas eas.

Suur osa puid on kasvama hakanud ebasobivas kasvukohas – piki kraavi peresid. Valdav osa puid kasvab liiga tihedalt koos. Puude seisukord alal on pigem kehva. Mõnel pool on tihedalt levinud põõsastikud, peamiselt pajud, mõnel pool esineb ka toomingavõsa.

III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud vahetusse lähialasse ilmselt hiljuti istutatud üks harilike vahtrate rida. IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud 106 haljastuslikku objekti ehk suurem osa haljastusest - need puud, mis kasvavad ebasobivas kasvukohas kraavi peredel, kiirekasvulised ja lühiealist liiki liiga tihedalt koos kasvavad puud. V väärtusklassi on hinnatud 15 haljastuslikku objekti - halvas seisukorras puud ja põõsad.

Haljastuslikus hinnangus kajastatud soovitusel planeeringualale:

- Võimalusel võiks arvestada ala idapiiri lähedale istutatud noorte harilike vahtrate reas kasvate puudega. Puud on veel väga noored ja nähtavasti hiljuti istutatud, vajadusel on võimalik sealt mõned puud ka ümber istutada;
- Vaadeldavatel maaüksustel kasvava haljastuse säilitamine on ilmselt problemaatiline, kuna arvestatav osa haljastusest kasvab piki kuivenduskraavi peresid. Puudel ei ole seal sobivaid kasvutingimusi ning osa puid on murdunud või pikali vajunud, osadel puudel on oht selleks. Peamiselt oleks võimalik säilitada haljastust mujal;
- Mõistlik oleks haljastuse säilitamisel seda korrastada – välja raiuda lamandunud põõsad ning võsa, samuti kehvas seisukorras puud. Tihedalt koos kasvanud puid siiski päris üksikuna ei ole mõistlik kasvama jätta, haljastus tasuks pigem säilitada rühmadena. Kuna suurem osa haljastusest on noor või nooremapoolne, on puud teataval määral kohanemisvõimelised. Keskkonnamuutustele

tundlikumad on vanemad raagremmelgad, kuna suur osa vanemaid remmelgaid on ka kehvast seisukorras, tasuks kaaluda nende likvideerimist;

- Alal kasvab mõnel pool hajusalt, üksikult noori harilikke saari. Võimalusel võiks saarepuud säilitada. Kasvuperspektiivi võiks olla ka mujal kui kraavipervedel kasvavatel kaskedel, haabadel ja leppadel;
- Kuna kogu vaadeldavate maaüksuste haljastus on väheväärtuslik ning valdavalt kiirekasvulised ja lühiealised puud ja põõsad, võib olla mõistlik suur osa ebasobivas kasvukohas olevast haljastusest likvideerida ning asendada see sobivamates kasvukohtades väärtuslikemate puuliikidega;
- Kaevetööde teostamisel oleks mõistlik arvestada puude juurestiku ulatusega, kindlasti ei ole mõistlik kasvama jätta neid puid, mille juurestik saab olulisel määral kahjustada. Olulise juurestiku vigastusega puude osas tasuks kaaluda nende likvideerimist. Puude juurekaelte ümber ei tohi pinnast kuhjata, juhul kui alal pinnast täidetakse, tuleks jätta vabaks puude juurekaelad, et vältida puudel tüve mädanike tekkimist. Puude juurestiku alal ei tohiks pinnast tõsta üldjuhul üle 20 cm, kuna liigselt lisatud pinnas soodustab puudel juurte mädanike teket.

Tabel 4 Likvideeritav haljastus

Jrk nr	Haljastusliku objekti nimetus	Väärtus-klass	Märkused
13	Raagremmelgas	V	
23	Raagremmelgas	V	
24	Raagremmelgas	V	
25	Raagremmelgas	V	
26	Paju prk	IV	Likvideeritakse osaliselt. Põõsaste rühm.
27	Sookask, kuldkask, arukask	IV	Likvideeritakse osaliselt. Puude rühm.
28	Sookask, kuldkask, arukask, raagremmelgas, harilik saar	IV	Likvideeritakse osaliselt. Raagremmelgad V väärtusklass ja kehvast seisukorras, osa neist on murdunud, osa murdumisohtlikud. Murdunud ka osad kased. 1 noor harilik saar. Puude rühm.
29	Sookask, kuldkask, arukask, raagremmelgas, harilik saar, harilik toomingas, paju prk	IV	Likvideeritakse osaliselt. Peamiselt sookased. Raagremmelgad V väärtusklass ja kehvast seisukorras, osa neist on murdunud, osa murdumisohtlikud. Murdunud ka osad kased. Mõned noored saarepuud. Puude rühm.
30	Sookask, kuldkask, arukask, raagremmelgas, harilik saar	IV	Peamiselt sookased. Raagremmelgad V väärtusklass ja kehvast seisukorras, osa neist on murdunud, osa murdumisohtlikud. Murdunud ka osad kased. Mõned noored saarepuud. Puude rühm.
31	Sookask, harilik haab, raagremmelgas, kuldkask, harilik saar	IV	Likvideeritakse osaliselt. Peamiselt sookased. Raagremmelgad V väärtusklass ja kehvast seisukorras, osa neist on murdunud, osa murdumisohtlikud. Murdunud ka osad kased. Mõned noored saarepuud. Puude rühm.
32	Raagremmelgas	V	Tüves vigastused ja mädanik.
33	Sookask	IV	kõik
34	Sookask	IV	Likvideeritava kraavi ääres.
35	Kuldkask	IV	Likvideeritava kraavi ääres.
36	Sookask	IV	Likvideeritava kraavi ääres.
37	Sookask	IV	Rajatava kraavi ääres.

39	Sookask	IV	Likvideeritava kraavi ääres.
41	Raagremmelgas	V	Tüves vigastused, murdumisohtlik.
42	Sookask, hall lepp, raagremmelgas, kuldkask, harilik saar, harilik haab.	IV	Likvideeritakse osaliselt. Peamiselt sookased. Raagremmelgad V väärtusklass ja kehvas seisukorras, osa neist on murdunud, osa murdumisohtlikud. Murdunud ka paljud kased. Mõned noored saarepuud, hallid lepad ja harilikud haavad. Puude rühm.
43	Raagremmelgas, hall lepp	IV	Vanematel raagremmelgatel tüves vigastusi, mõnel remmelgal on harusid murdunud (osa remmelgaid V väärtusklass). Puude rühm.
44	Harilik haab, tuhkurpaju, kahevärviline paju, harilik saar	IV	Peamiselt pajupõõsad, sekka hakanud kasvama noored puud, peamiselt haavad, ka 1 harilik saar. Puude ja põõsaste rühm.
45	Raagremmelgas, harilik toomingas, kahevärviline paju, tuhkurpaju	V	Suur osa remmelgatest on murdunud, esineb palju kuivanud puid. Puude ja põõsaste rühm.
46	Raagremmelgas, harilik haab, paju prk	IV	Likvideeritakse osaliselt. Puude ja põõsaste rühm.
47	Raagremmelgas, harilik haab, harilik toomingas, hall lepp, paju prk	IV	Likvideeritakse osaliselt. Rühm nooremapoolseid haabasid, remmelgad ja pajupõõsad, teise vähemal määral. Puude ja põõsaste rühm.
48	Raagremmelgas, paju prk	IV	Osa lamandunud. Põõsaste rühm.
49	Raagremmelgas, paju prk, hall lepp, harilik toomingas, harilik haab	IV	Likvideeritakse osaliselt. Peamiselt raagremmelgas ja pajud, mitmel pool lepavõsa, üksikud suuremad lepad ja mõned harilikud haavad. Puude ja põõsaste rühm.
50	Raagremmelgas, harilik haab, hall lepp, sookask, paju prk, harilik toomingas	IV	Likvideeritakse osaliselt. Peamiselt raagremmelgas ja paju (~70%), palju haava noort järelkasvu, kuid ka suuremaid haabasid ~20% ja kaske ~10 %. Puude ja põõsaste rühm.
51	Harilik haab	IV	Noored haavad, tihedalt. Puude rühm.
52	Harilik haab, raagremmelgas, paju prk, harilik toomingas, harilik saar	IV	Peamiselt raagremmelgas, osadel raagremmelgatel harusid murdunud, raagremmelgatel esineb tüves vigastusi. Üldiselt palju murdunud puid. Puude ja põõsaste rühm.
53	Raagremmelgas, harilik haab, paju prk, harilik toomingas, harilik saar	IV	Likvideeritakse osaliselt. Puude ja põõsaste rühm.
56	Raagremmelgas, harilik haab, sookask, paju, prk, harilik toomingas	IV	Likvideeritakse osaliselt. Peamiselt remmelgas, esineb palju vanu remmelgaid, aga ka nooremaid. Raagremmelgatest ~50% IV väärtusklass ja ~50% V väärtusklass- esineb palju vigastusi tüves, murdunud harusid, paljud remmelgad murdumisohtlikud. Haavad peamiselt noored, üksikud suuremad puud. Kased noored. Puude ja põõsaste rühm.
57	Raagremmelgas, harilik haab, sookask, paju, prk, harilik toomingas	IV	Peamiselt raagremmelgas. Puude ja põõsaste rühm.
59	Harilik haab, hall lepp, sookask, paju prk		Likvideeritakse osaliselt. Võsastunud kraaviäär, millest osa noorest järelkasvust on

			suureks kasvanud. Osa puid on murdunud. Puude ja põõsaste rühm.
65	Sanglepp	IV	
67	Sanglepp	IV	Likvideeritakse osaliselt. Puude rühm.
74	Harilik haab	V	Väga viltu.
76	Harilik haab	V	Väga viltu.
80	Hall lepp	V	Tüves vigastused.
88	Hall lepp	IV	Puude rühm.
91	Hall lepp	IV	
92	Hall lepp, sookask, harilik toomingas raagremmelgas, harilik haab, paju prk	IV	Likvideeritakse osaliselt. Noored.
122	Hall lepp, harilik haab, paju prk, harilik toomingas	IV	Likvideeritakse osaliselt. Puude ja põõsaste rühm.
133	Harilik haab, hall lepp, sookask, kuldask, raagremmelgas, harilik toomingas, paju prk	IV	Enim leppa ja remmelgat, teisi vähem. Puude ja põõsaste rühm.
134	Raagremmelgas, paju prk, harilik toomingas, hall lepp, harilik haab, sookask	IV	Noored, osa on murdunud, mõned puud on kuivanud. Puude ja põõsaste rühm.
136	Sookask	V	Viltu, murdumisohtlik.
138	Sookask, harilik haab, hall lepp, harilik toomingas, paju prk	V	Likvideeritakse planeeringualal ohtlikud puud. Kraavi pervel, tugevalt liigniiskes ja pehmes pinnases kasvavad puud, mis on väga halvas seisukorras. Orienteeruvalt iga 3-4 puu on murdunud. Puude ja põõsaste rühm.
139	Sookask, harilik haab, hall lepp, harilik toomingas, paju prk	V	Likvideeritakse planeeringualal ohtlikud puud. Kraavi pervel, tugevalt liigniiskes ja pehmes pinnases kasvavad puud, mis on väga halvas seisukorras. Orienteeruvalt iga 2-3 puu on murdunud. Puude ja põõsaste rühm.

Kokku likvideeritakse 18 üksikpuud ning 12 puude ja põõsaste rühma. Lisaks likvideeritakse 17 puude- ja põõsaste rühmadest ainult osa, ülejäänud rühm säilib. Täpne likvideeritav haljastus selgub ehitusprojekti koostamisel.

4.6. Avalik ruum

Üldkasutatavale maale pos nr 34 ja 35 rajada rekreatsioonialad ja peremänguväljak ehk atraktsioonid erinevatele vanuse-gruppidele. Peremänguväljakutele rajada näiteks:

- väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängu-sein, labürint, muusikavahendid vms);
- koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistus-rada, tasakaaluvahend, rattapark, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
- teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid (nt väline lauatennise laud, elusuuruses malemäng, korvpallilaud, väljõusaal vms).

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasalal (krundid pos nr 33 – 36) on lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viiad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Planeeritavate jalgratta- ja jalgteede äärde ning rekreatsioonialade juurde kavandada välisvalgustus.

Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Avaliku ruumi (krundid pos nr 34 – 35) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes rajab need vastavalt detailplaneeringus toodud põhimõtetele ning kooskõlastab mänguväljakute eskiislahendused valla heakorraspetsialistiga, kes hindab nende sobivust ja piisavust, ning annab rajatud avaliku ruumi tasuta vallale üle.

4.7. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud olemasolevalt Liiva teelt.

4.8. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Pos 1 – 6, 10

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

Pos 7

- Veeitrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituut pos nr 8 kasuks.

Pos 8

- Veeitrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituut pos nr 7 kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus kraavi teenindamiseks 5 meetrit kraavi servast .

Pos 9

- Veeitrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus kraavi teenindamiseks 5 meetrit kraavi servast.

Pos 11 – 32

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

Pos 33, 35

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos 34

- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasiregulaatorkapile 1 m laiuselt kapi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos 36

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 37

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

Pos 38

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

Pos 39

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

Pos 40

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;

- veetrassi, sademevee ja vaakum kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos 41

- Veetrassi, sademevee ja vaakum kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;

planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Tiigi (katastritunnus 19801:002:0340):

- Veetrassi, sademevee ja vaakum kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Liiva tee 61 (katastritunnus 19801:001:4318):

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

4.9. Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud esialgne lahendus.

Tehnovõrkude lahendused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

4.9.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee ärajuhtimise lahenduse koostamiseks on antud detailplaneeringu mahus kaasatud välisveevarustuse ja -kanalisatsiooni spetsialist Toomas Piirsalu Kiirvool OÜ-st.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Osaühing Strantum 10.03.2025. a tehnilistele tingimustele.

Planeeritud trasside paiknemine ning vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

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

Veevarustus

DP kohane arvestuslik olmeveevajadus on 42,3 m³/d (141 elamuühikut a 0,3 m³/d / EÜ).

Hoonete väline tuletorjeveevajadus 10 l/s, mille tarvis on planeeritud kolm tuletorjehüdranti tegevusulatuses kuni 150 m.

Planeeringuala läbib piirkondlik ringistav veetorustikud De160, millel paiknevad ka planeeritud hüdrandid. Muude harutorustike ja kinnistuühenduste läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Tänavatorustiku ühendus olemasolevaga teostatakse Liiva teele rajatud torustiku De160 sulgemissiibriga DN150.

Perspektiivne ringistus (veetoru jätkumine) on ette nähtud teostada läbi naaber-detailplaneeringu ala (Nõmme tee 41 jne). Käesoleva detailplaneeringu veevajadused (sh tuletorjevee vooluhulk) on tagatud ka ilma perspektiivse ringistusega.

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

Tabel 5. Vee tarbimise kogused kruntide lõikes.

Krundi pos nr	Liik	Elamuühikute arv	Olmevee vajadus m³/d
1	korterelamu	10	3,0
2	korterelamu	10	3,0
3	korterelamu	10	3,0
4	korterelamu	12	3,6
5	korterelamu	12	3,6
6	korterelamu	8	2,4
7	korterelamu	16	4,8
8	korterelamu	16	4,8
9	korterelamu	10	3,0
10	korterelamu	10	3,0
11	kaksikelamu	2	0,6
12	kaksikelamu	2	0,6
13	kaksikelamu	2	0,6
14	kaksikelamu	2	0,6
15	üksikelamu	1	0,3
16	üksikelamu	1	0,3
17	üksikelamu	1	0,3
18	üksikelamu	1	0,3
19	üksikelamu	1	0,3
20	üksikelamu	1	0,3
21	üksikelamu	1	0,3
22	üksikelamu	1	0,3
23	kaksikelamu	2	0,6
24	üksikelamu	1	0,3
25	üksikelamu	1	0,3
26	üksikelamu	1	0,3
27	üksikelamu	1	0,3
28	üksikelamu	1	0,3
29	üksikelamu	1	0,3
30	üksikelamu	1	0,3
31	üksikelamu	1	0,3
32	üksikelamu	1	0,3
Planeeringualal kokku		141	42,3

Olmekanalisatsioon

Olmereovee arvestuslik kogus on sama mis veetarve 42,3 m³/d.

Planeeringuala jääb Liiva tee vaakumjaama valgalasse ja olmekanalisatsioon on lahendatud vaakumkanalisatsioonina.

Ühenduspunktiks on Liiva teele rajatud vaakumtorustik De160 sulgemissiibriga DN150.

Vaakumkanalisatsiooni lahendus on kajastatud asendiplaanil, mis täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Lahenduse üldpõhimõtted on:

- tänava-alale rajatakse vaakumtorustik sõltuvalt tarbijate hulgast läbimõõduga De90-De160;
- iga korterelamu tarbeks on ette nähtud kinnistupiiri juurde liitumispunktiks üks vaakumkaev ühendustoruga De90;

- üksik- ja kaksikelamutele võib rajada ühise vaakumkaevu kuni nelja elamuühiku kohta ning täiendavalt rajatakse iseoolne torustik De160 kuni antud kinnistuteni. Liitumispunktiks on kas kinnistupiiri juurde planeeritud vaakumkaev või iseoolse torustiku liitumiskaev.

Sademevee ja drenaaži suunamine olmekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Sademevee ärajuhtimine

Olemasolev olukord ja seosed naaberaladega

Planeeringuala on kaetud endise maaparandussüsteemi reguleeriva võrguga, mille eesvooludeks on Apametsa peakraav, Hariduse tänava äärne kraav ja kinnistut läbiv Liiva tee 65 kinnistult algav kraav suubumisega Hariduse tee äärses kraavis.

Planeeringuala lõunapiiril klindi alumises servas on piirdekraav, mis võtab vastu kõrgemalt Tabasalust tulevad liigveed (alates Kalda teest), millest suurem osa suubub kraavina Rannamõisa tee äärsesse kraavi ja sealt kaudu Apametsa peakraavi. Väiksem osa suunatud ka Hariduse tee äärsesse kraavi.

Maaparandussüsteem ja kinnistut läbiv kraav on planeeringulahendusega ette nähtud likvideerida. Kõik teised planeeringuala piiril olevad kraavid on säilitatavad. Hariduse tee piirkonna kraavi olemasolevad vanad r/b-st truubid on sõltuvalt uute teede paiknemisest kas asendatavad või likvideeritavad.

Liiva tee 65 kinnistult alguse saav kraav on sealse detailplaneeringu kohaselt likvideeritav ja torutatav läbi Liiva tee 63, 61 ja 59 Apametsa kraavi. Seniks kuni seda ei ole teostatud, tuleb sealsed liigveed kas peale võtta või suunata eraldi Apametsa kraavi. Planeeringulahenduses on selleks otstarbeks planeeritud kraav paralleelselt naaberalaga kuni Apametsa kraavini. Antud kraavi on täiendavalt pikendatud kuni klindi piirdekraavini, millega on vajadusel võimalik sealset vett suunata samuti otse Apametsa peakraavi.

Arvestades, et kogu drenaaži kaetud ala pindala on ~15 ha, oleks hinnanguline drenaažiga ja pinnapealselt eesvooludesse suunatav summaarne arvutuslik vooluhulk ~60 l/s (~4 l/s/ha).

Üleujutusriskid

Apametsa kraavi kaudu on Rannamõisa tee äärne madalam alal üleujutusriskiga piirkond, mille puhul modelleeritud üleujutuse ABS kõrgused on tulenevalt tõenäosusest järgmised:

1x 10a jooksul H=1.45m

1x 50a jooksul H=1.76m

1x 100a jooksul H=1.99m

1x 1000a jooksul H=2.38m

Detailplaneeringu ala ei ulatu üleujutusala *Haabersti linnaosa ja Tabasalu alevik (Tiskre)* riskipiirkonda, mis on kajastatud alloleval Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse väljavõttel.

Foto 5 Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti üleujutusala ja riskipiirkonna kaardist (fotol üleujutusala prognoositav esinemistõenäosus 1×1000 aasta jooksul).



Piirkonna üleujutusrisk on seotud eelkõige Apametsa kraaviga, mis on ühenduses merega. Lisaks on Apa kraavil täiendavad ühendused truupidega Rannamõisa tee taguse madalama alaga.

Rannamõisa teealuse truup 2×d1000mm on viimastel aastatel lumesulaperioodil sageli uputatud olekus, kus veetasapind on ~1.5...1.6 m ABS. Teatud lisa risk on seotud eesvoolu truupide ajutise ummistumisel rüüsiääga, mille tõttu samuti võib veepinna tase täiendavalt tõusta. Kuivemal perioodil on truup ~3/4 osas täites ehk veepinnatase on püsivalt ~1.2 m ABS, mis võetakse aluseks torustike/kraavide algrajamissügavuse määramisel.

Ajalooliselt on teada, planeeringu ala on olnud merevee tasemest ja ebasoodsast tuulest tingitud üleujutatud, mille kohta kahjuks täpsemad dokumenteeritud andmed puuduvad, mis tähendab, et veepinnatase võis olla sarnane kui on mereveetaseme tõusust tõenäosega 1x1000a jooksul.

Planeeringuala keskel olevast rohekoridorist põhja poole jääva elamute ala maapinna kõrgused on vahemikus 2.7 m kuni 3.1 m ning lõuna poole jääval osal 3.1 m kuni 5.6 m ehk alad ei ole üleujutusriskiga piirkonnad, kuid asuvad sellele kõrguslikult kohakuti lähedal, mistõttu ehitusprojektide koostamisel tuleb kaaluda madalamate piirkondade teede ja elamute alal maapinna tõstmist.

Planeeringulahenduse põhimõtted

- Kogu planeeringuala on kaetud endise maaparandusdrenaažiga, mis on mahajäetav/likvideeritav ning selleks, et tagada teede ja elamukinnistute arendamine, on vaja kogu planeeringuala varustada sademeveesüsteemiga. Tänavate-alale rajatakse magistraaltorud ning kinnistutele liitumispunktid, millega seoses saab igalt kinnistult (sh teemaad) liigniisked alad dreneerida ja suunata eesvoolu.
- Elamukinnistute hoonete katustelt kogutakse sademeveed kogumismahutisse, mida kasutatakse kastmisveeks. Kastmisvee mahuti täitumisel suunatakse need ülevoolu kaudu kinnistu haljasalale või tänavatorustikku. Detailsem lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus (eesvoolu suunatav vesi peab läbima minimaalselt filterkaevu).
- Elamukinnistute (eelkõige korterelamud) siseste sõiduteede ja parklate sademeveed, kui nad suunatakse restkaevudesse, juhatakse sademeveepuhastisse ja seejärel tänavatorustikku. Eeldatavalt ei saa torudega kokku kogutud platside sademevett torude rajamissügavuse tõttu nõuete kohaselt enam immutada, mistõttu tuleb need suunata eesvoolu. Selleks, et vähendada tippkoormuse mõju eesvoolule, tuleb täiendavalt ette näha väljuva vooluhulga piiramine ühtlustava mahuti kaudu, mille dimensioneerimine selgub projekteerimise käigus. Parklate juures kasutatakse vett läbilaskvaid lahendusi ja/või suunatakse liigveed vertikaalplaneerimisega madalamal olevale haljasalale imbumisele. Imbumise tõhustamiseks võib rajada drenaaži, mille saab liitumispunkti või kraavi suunata ilma täiendava puhastita ja ühtlustita. Elamukinnistutelt torustikku suunatav liigvesi peab vastama loodusse juhitava sademevee nõutele.
- Tänavade- ehk transpordimaa kinnistute alal suunatakse liigveed tee kõrvale haljasalale, kus nad imbuvad pinnasesse. Tänavade-alale on planeeritud sademevee-drenaažtoru, mis hõlbustab vete imbumist pinnasesse. Suuremate lohkude piirkonda võib rajada kraavi/lohu põhjast kõrgemal olevad mururestkaev(ud), mis välistavad üleujutuste levimise, kuid põhilahendusena immutamine säilib.
- Üksik- ja kaksikelamu kinnistutel on soovitatav sademevesi täielikult käidelda omal kinnistul, sh katuste veed kogutakse kastmiseks ning parkla veed suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasalale imbumiseks. Kuna tänavade-alale rajatakse drenaaž, siis sellega paranevad ka immutustingimused elamukinnistutel. Planeeringus on näidatud liitumispunktid ka eramukinnistutele, kuid nendega liitumise vajadus täpsustub kinnistupõhiselt ehitusprojektide staadiumis. Arvestades, maa-alad on kaetud põllumajandusdrenaažiga, mis võib osaliselt töötada, siis juba sellest tulenevalt võib vajalik olla kinnistule ehitusdrenaaži rajamine.
- Haljasalade ja haljasalaga piirnevate kergliiklusteede sademevett kokku ei koguta ja see imbib tekke kohas pinnasesse.

Muud tähelepanekud

Asendiplaanil on kajastatud sademeveetorustiku valgumise suunad ja sõlmpunktides planeeritud torustiku/kraavi põhjade kõrgusmärgid.

Kogu planeeringu elamute paiknemise ala on jaotatud kaheks valgalaks (väljundid K2-1 ja K2-2) mõlemad suurusega ~6.0ha. Mõlema valgalade torustikud on omavahel kõrgemal ühendatud, mis võimaldab torustiku täitudes koormust jagada, millega väheneb uputuste oht.

Plaanilisel lahendusel on kajastatud rohealale planeeritud kraavid, kuhu saab vajadusel suunata torustikku mitte mahtuv vesi ehk kraavid töötaksid üldise puhvermahutina, mis võib vajalikuks osutuda

eriolukordades kui Apametsa peakraavis on veetase juba kõrge (torud on uputatud olekus) ja samaaegselt on intensiivsed sademed.

Vooluhulgad

Arvestades, et kogu ala on suhteliselt madal, varasemalt dreneeritud, siis võib vaja olla kõiki kasutatavaid elamu- ja tee kinnistud dreneerida ning vajalik võib olla ka ühtlustatud ja puhastatud sademeveett suunata eesvoolu. Olemasolev arvutuslik vooluhulk kogu alalt on ~60 l/s.

Juhul kõikide elamukinnistute katustelt ja platsidel tekkivad sademeveed kokku koguda ja torustikuga eelvoolu suunata, oleks selle summaarne arvutuslik vooluhulk ~420 l/s (korduvusega 2 a, kestvusega 10 min) ja vajalik torustike lõpuosa läbimõõdud oleksid DN500. Hinnangulised arvutuslikud vooluhulgad üksikelamutelt ~8 l/s, kaksikelamutelt ~13 l/s ja korterelamutelt ~22 l/s.

Konsultant peab piisavaks kui kinnistupõhiste lahendute koostamisel võetakse korterelamute puhul aluseks sademete arvutuslik intensiivsus ~60 min ning üksik- ja kaksikelamutel ~120 min. See tähendab, et sellest intensiivsemad sademed peavad puhverdama kinnistu sees.

Eeltoodut arvestades on eesvoolu suunatavad lubatud vooluhulgad järgmised:

üksikelamud 1,0 l/s

kaksikelamud 2,0 l/s

korterelamud 5,0 l/s

Kokku oleks elamukinnistutelt lubatud maksimaalsed vooluhulgad 77 l/s, mis ei põhjusta olemasolevale eesvoolule olulist mõju. Vooluhulkadele lisanduvad teede ala drenaaž/ülevoold. Vajalikud torustike läbimõõdud valgalade lõpuosas on kalde 0.002 juures vähemalt De315mm.

4.9.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 18.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 447120.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on viie krundi kohta 3×1280 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringuala kõrval kinnistul asuvast keskpinge maakaablist 21324. Planeeringuala keskossa krundile pos 36 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 24 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 1, 4, 13, 20, 23, 31. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

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

Planeeritavate teede äärde on ette nähtud tänavavalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt. Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb Harku vallavalitsuselt taotleda tänavavalgustuse tehnilised tingimused.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele. Sealhulgas planeeringualast lõuna pool asuva Põhja-Eesti klindi valgustamine ei ole lubatud, et mitte häirida seal elavaid loomi ja linde.

Täiendavad tingimused:

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

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoonete konstruktsioonile ning päikesepaneelide paigaldamine maapinnale, sh piirdeaiana ei ole lubatud. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

4.9.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 22.05.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39665718.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev 17916, mis asub planeeringualal, Liiva tee 57 kinnistul.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Korterelamutele tuleb ette näha põhitrassist individuaalsed 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestused. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

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

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

4.9.4. Gaasivarustus

Gaasiga varustamine lahendatakse vastavalt Adven Eesti AS poolt 31.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Gaasivarustuse ühinemispunkt asub kinnistul Liiva tee 57 kinnistul (planeeritud krundil pos nr 37), kus paikneb Adven Eesti AS-le kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune maagaasitorustik. Ühinemispunkti kuni planeeringualani on kavandatud B-kategooria gaasitrass. Korterelamute tarbeks on planeeritud gaasiregulaatorikapp ja A-kategooria gaasitrass. Lisaks on ette nähtud A-kategooria gaasitrass läbi planeeritud krundi nr 34, et ühendada omavahel olemasolevat A-kategooria gaasitorustiku Liiva tee 61 kinnistul ja planeeritavat arenduse sisest A-kategooria gaasitassi.

Kõikide moodustatavate kruntide jaoks näha ette planeeritavast gaasitrassist harud koos liitumispunktide maakraanidega planeeritavate elamumaa kinnistute piiridel. Kruntidele on planeeringuga ette nähtud üks gaasivarustuse liitumispunkt ühe krundi kohta. Liitumispunktide maakraanid planeerida min 0,5 m kinnistute piirideni, kuid mitte lähemale kui 2 meetrit teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

Gaasitorustiku kohale mitte ettenäha piirdeaedu ja teiste rajatiste liitumispunktide kaevu ega maa-aluseid sulgeseadmeid. Kõrghaljastuse puhul tagada minimaalne vahekaugus 2m. Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Adven Eesti AS kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

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

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

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

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

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

Korterelamute olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse süvakogumis mahutitesse. Mahutid paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Lubatud on mahuteid piirata madalhaljastusega, et tagada jäätmemahutite ala sobivus ümbritsevasse elukeskkonda. Mahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Tagatud on ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Üksik- ja kaksikelamute kruntidel kogutakse olmejäätmed pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse.

Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

Krundile pos nr 34 on kavandatud avalik jäätmepunkt, kuhu paigutada liigiti kogutud jäätmete kogumismahutid. Jäätmepunkti asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Jäätmepunkt peab olema lihtsasti ligipääsetav ja nägema esteetiline välja ning peab arvestama ka tulevikus lisanduvate jäätme liikidega.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse paiknemine.

4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	15,94 ha		
Kavandatud kruntide arv	41		
Krunditava ala maa bilanss:			
elamumaa	95 243 m ²	60%	
üldkasutatav maa	38 528 m ²	2%	
transpordimaa	25 624 m ²	16%	

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtetingimused:

- Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 01.04.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (01.04.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (01.04.2025) on piirkond kaitstud ja nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- radoon.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

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

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

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest
- tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

5.3. Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride

üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid;
- rõdude korral tuleb projekteerida tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusmüratasemeid ca 5 dB võrra;
- elamute ja teiste müratundlike hoonete projekteerimisel tuleb järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele ning igale hoonetele projekteeritakse vaikne fassaad ja puhkeala/mänguväljak.

5.4. Radooniriski vähendamise võimalused

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

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Eesti projekteerimismõõtmes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju, mis väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomises kogukonna elanikele. Planeeringualale on kavandatud (krundid pos 33 ja 36 3,9 hektari suurune ala üldkasutatavat ala kõrghaljastuse, jalgratta- ja jalgteed ja peremänguväljakud.

Jalgratta- ja jalgteed võrgustiku rajamisega planeeringualal ja selle olemasolu piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed, tööle mootorsõidukit kasutamata. Planeeringuala jalgratta- ja jalgteed võrgustik on ühendatud Rannamõisa teega (11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee) ja Liiva teega, mille kaudu on võimalik liikuda Tallinna linna ja Tabasalu alevikku.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

Uute elanike lisandumine piirkonda võib tõsta koormust sotsiaalsele infrastruktuurile. Siiski ei tohiks mõju sotsiaalsele infrastruktuurile olla oluline, kuna piirkonnas on olemas või arendamisel kogu vajalik taristu.

- Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid, välja ehitatud on asfaltteed), hea transpordiühendus nii valla keskuse, Tallinna linna kui ka sotsiaalobjektidega ning ka puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke-virgestusala, metsad). Olemas on jalgratta- ja jalgteede võrgustik.
- Lähim bussipeatus asub planeeringuala kõrval Liiva teel, kust bussid sõidavad Harku valla teistesse asustusüksustesse ja Tallinna linna. Rannamõisa tee ääres asuvatest bussipeatustest on võimalik liikuda Harku valla teistesse asustusüksustesse ja Tallinna linna erinevatesse linnaosadesse.
- Piirkonnas on olemas ka haridusasutused. Harku valla keskuses Tabasalu alevikus asuvad Tabasalu Gümnaasium ja Tabasalu Kool ning Harkujärve külas Harkujärve Põhikool. Tiskre külas asuvad Alasniidu lasteaed ja Tabasalus lasteaiad Tibutare, Teelahkme ja lastehoid. Liiva tee ääres, planeeringuala kõrval, avatakse 2026. aasta sügisel Tiskre kool põhikooli ja lasteaiaga.
- Planeeringualast läänes asub Tiskre Prisma, kus asub toidupood, apteek ja loomapood.
- Planeeringu elluviimise mõju infrastruktuurile leevendab seegi, et tänaseks välja ehitatud ühisveevärk ja kanalisatsioon.

Pikemas ajajoones vaadatuna arvestades, et piirkond areneb dünaamiliselt ning teatud aja möödudes see peatub, võib nentida, et koormus sotsiaalsele infrastruktuurile ei kasva ning stabiliseerub ja pikaajalist negatiivset mõju ei saa eeldada.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suureneb müra- ja vibratsioonitase ning liiklussagedus.

Vastavalt eeltoodule pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale pigem puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumises, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Omavalitsuse kulu vähendamiseks on sõlmitud planeeringust huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel kokkulepped, millega on ette nähtud rahaline panus Harku valla sotsiaaltaristusse.

Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad hooned ja planeeritav üldkasutatav ala koos peremänguväljakutega ning jalgratta- ja jalgteed tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhoives. Selleks on võimalused Harku vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Lisaks on Tabasalu keskus planeeringualast ca 0,5 km kaugusel, kus asuvad erinevad kaubanduspinnad. Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamine liikumisvõimalus Tallinna suunas on Rannamõisa tee.

Planeeringu elluviimisel lahendatakse lisaks planeeringualale osa piirkonna taristu rajamisega seotud vajadusest, s.o rajatakse sõiduteid, jalgratta- ja jalgteid, tänavalgustust ja tehnovörke ning muid vajalikke rajatise. Seega on detailplaneeringu majanduslik mõju piirkonna arengu vaates positiivne.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

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

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

7.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord

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

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
 - 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
 - 3) üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntide võõrandamine vallale;
 - 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Planeeringu infrastruktuuri ehitamine võib toimuda etapiti;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel³.

7.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

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

³ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.