

Töö nr **24005088** | 18.12.2024

Tabasalu alevikus Tooma tee 6 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2024

Jaana Veskimeister | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Mati Tavast, Eve Tavast | planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Harku Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

I Seletuskiri

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1. Planeeringuala kirjeldus	6
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus	6
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	7
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
3.2. Krundi hoonestusala.....	9
3.3. Krundi ehitusõigus.....	9
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	10
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	10
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	10
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	11
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	11
3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus	12
3.7.3. Soojavarustus	12
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus	12
3.7.5. Gaasivarustus	12
3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	12
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	13
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	13
3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	14
3.10.2. Jäätmed	14
3.10.3. Energiatõhusus.....	14
3.10.4. Radoon	14
3.10.5. Insolatsioon	15
3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	15
3.11. Servituudi seadmise vajadus	17
3.12. Planeeringu elluviimine.....	17
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	17
3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	18

II Lisad

1. Topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 3642M, Ankord OÜ, litsents 709 MA), esitatud Harku Vallavalitsuse geoarhiivi
2. Elektrilevi OÜ liitumisleping nr 466872, 27.02.2024
3. OÜ Strantum liitumisleping nr 24040, 17.06.2024

III Joonised

1. ML105_tooma_tee_6_dp_situatsiooniskeem
2. ML107_tooma_tee_6_dp_kontaktvoond
3. ML106_tooma_tee_6_dp_tugijoonis
4. JN100_tooma_tee_6_dp_pohijoonis_tehnovorkudega
5. RI100_tooma_tee_6_dp_3D

IV Koostöö ja kaasamine (eraldi tabel MD302_tooma_tee_6_koostoo_kaasamine)**V Menetlusdokumendid**

2024.05.08_1_Detailplaneeringu algatamise taotlus
2024.05.08_2_Tooma tee 6 DP algatamisettepaneku eskiisjoonis_1
2024.05.08_3_DP taotluse selgituskiri
2024.05.08_4_Illustratiivne materjal ja hoone eskiis
2024.05.13_Harku_valla_planeeringute_info_Algatamise_taotlus
2024.05.20_KOV-i_vastuskiri_DP_algatmise_taotlusele
2024.05.23_Harku_Valla_Teataja_Vallavalitsuse_Teated_Algatamise taotlus
2024.07.05_Algatamise eelne leping
2024.07.05_Lepingu Lisa
2024.07.29_Korrigeeritud algatamise eelsed materjalid_Seletuskiri
2024.07.29_Korrigeeritud algatamise eelsed materjalid_Eskiisjoonis
2024.08.29_Harku_vallavolikogu_otsus_nr_58_Tooma_tee_6_dp_algatamine
2024.09.09_Algatamise ja eskiislahenduse teade_planeerija, huvitatud isik
2024.09.11_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_RUPO
2024.09.11_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_veebileht
2024.09.11_Algatamise teade_AT
2024.09.12_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_MailChimp
2024.09.12_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_piirinaabritele e-postiga
2024.09.12_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_piirinaabritele
2024.09.26_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_HVT
2024.09.27_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_HE
2024.10.10_eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll

I Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Harku Vallavolikogu 29.08.2024 otsus nr 58 „*Tabasalu alevikus Tooma tee 6 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine*“.

Planeeringualal (Tooma tee 6 maaüksusel) kehtib Harku Vallavolikogu 24.08.2000 otsusega nr 62 kehtestatud „*BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneering*“. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt jääb käesolev planeeringuala planeeritud krundile nr 46. Krundil nr 46 on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 230 m². Abihoonete arvu ei ole määratud. Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 10 m ja kuni 2 maapealset korrust. Kehtiva detailplaneeringuga lahendati ka maaüksusele juurdepääs (Juhani tänavalt) ja tehnovõrkudega varustamine. Käesoleva planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Tooma tee 6 maaüksusel kehtivas detailplaneeringus määratud ehitisealuse pinna suurendamist.

Planeerimiseseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks¹.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud järgmisi dokumente:

- „*Harju maakonnaplaneering 2030+*“ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- „*Harku valla üldplaneering*“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- „*Harku valla ehitustingimusi, miljöövääruslikke alasid ja vääruslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering*“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51),
- „*BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneering*“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 24.08.2000 otsusega nr 62);
- Elamu eelprojekt (TAHK Arhitektud OÜ, töö nr 2414);
- Ankord OÜ (litsents 709 MA) poolt veebruaris-märtsis 2024 koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 3642M). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500;
- Planeerimiseseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

¹ Detailplaneeringu osaline muutmine läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik vaadates koosmõjus planeerimiseseaduse § 140 lõigetes 2, 7 ja 8 sätestatud. Planeerimiseseadus § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimiseseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Teiseks sätestab planeerimiseseadus § 140 lg 8, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimiseseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vaadates sätteid omavahelises koosmõjus, tuleb järeldada, et „sama planeeringuala“ tähistab just seda maa-ala osa, mille kohta soovitakse koostada uus detailplaneering. Kui uus detailplaneering kehtestatakse, muutub varasem detailplaneering kattuvosaks kehtetuks. Oluline on, et varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääv osa oleks endiselt terviklahendusena elluviidav.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringualaks on maaüksus Tooma tee 6 (kt 19801:001:4957, katastriüksuse sihtotstarve on elumumaa 100%) pindalaga 2 660 m². Maaüksusel paikneb kaks ehitist, mis ei ole kantud ehitisregistrisse.

Kehtivas detailplaneeringus on maaüksusele juurdepääs ette nähtud Juhani tänavalt, mida ei ole välja ehitatud.

Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastuse ja põõsastega, ehitiste ümber jääb ka elupuudest hekk. Tooma tee ja Juhani tänava poolsele küljele on rajatud võrkaed, mis ei järgi maaüksuse piire (kohati on aed rajatud maaüksuse piiridest sisse- ja kohati väljaspoole). Juhani tn 4 ja Tooma tee 4a maaüksustega ühisel piiril asub puitaed.

Tooma tee 6 maaüksusel tehnovõrkude ühendused puuduvad, kuid sõlmitud on liitumislepingud elektrivarustuse ning ühisvee ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Ühisvee ja -kanalisatsiooni torustikud asuvad Tooma teel ja osaliselt ulatub Tooma tee 6 maaüksusele veetorustiku 2 m kaitsevöönd. Elektri liitumiskilp asub Tooma tee 4 ja Tooma tee 6 maaüksuste ühisel piiril Tooma tee poolsel küljel. Liitumiskilbi 2 m kaitsevöönd ulatub osaliselt Tooma tee 6 maaüksusele.

Tooma tee ja Juhani tänav on avaliku kasutusega. Mõlema tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m. Tänavate kaitsevööndid ulatuvad osaliselt ka planeeringualale.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi; alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Tabasalu aleviku keskosas Tooma tee ja Juhani tänava ristmikul. Situatsiooniskeem on esitatud joonisel nr 1.

Tooma tee 6 maaüksus on moodustatud 2000 aastal kehtestatud „BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneeringu“ kohaselt Harku Vallavalitsuse 27.06.2023 korralduse nr 379 alusel. Mõjuala krundistruktuur on välja kujunenud (eelnimetatud detailplaneeringu alusel).

Mõjuala (lähimad Tooma tee ja Juhani tänava ümbruse hooned) hoonestuse moodustavad üksikelamud. Elamutele lisaks on osaliselt rajatud ka abihooned. Ärifunktsiooniga hooned jäävad planeeringualast lõunasse, Klooga maantee (kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna) äärde. Elamupiirkonna sisesed tänavad (Tooma tee, Juhani, Madise, Oskari, Kustavi) on välja ehitatud (kõvakattega) ja kahesuunalised. Kõnniteed puuduvad.

Lähimate hoonestatud maaüksuste (nt Juhani tn 4, Tooma tee 3, 5, 9, 8, Oskari tn 2) keskmine täisehitus on u 15-16%. Lähim suurima ehitisealuse pinnaga elamu asub Tooma tee 6 naabermaaüksusel Juhani tn 4 (ehitisealune pind 351 m²).

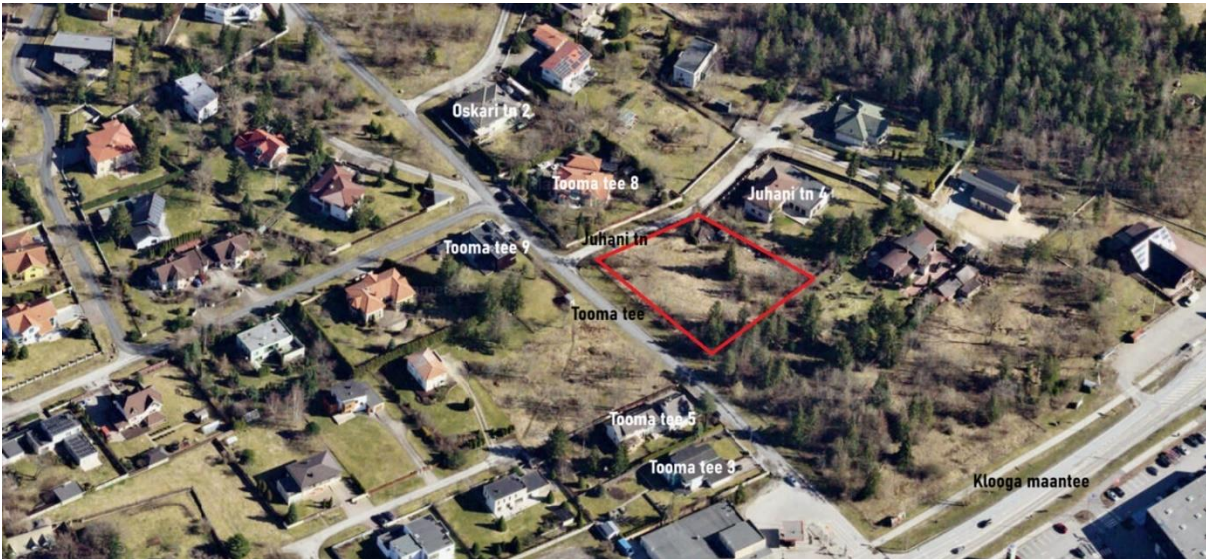
Elamupiirkonna hoonestus on arhitektuuriliselt eriilmeline olles vastavalt rajamise ajale omase arhitektuurikeelega (hoonestus on rajatud viimase paarikümne aasta jooksul). Valdavalt on elamud kahekorruselised, omane on ka erikujuline ja mahuline liigendus. Katusetüübid varieeruvad – leidub nii tasa-, ühepoolse kaldega, viil- kui kelpkatust. Hoonete välisviimistluses on kasutatud kivi, puitu ja krohvi. Tänavpoolne ehitusjoon on ebahühtlane.

Kuna mõjuala hoonestuses ei tule esile selgeid näitajaid hoone arhitektuurile, on põhjendatud kaasaegse arhitektuurikeelega ja tänapäevase materjalikasutusega uushoonestuse rajamine. Kehtivast detailplaneeringust suurema ehitisealuse pinna kavandamine ei torka silma, kuna Tooma

tee 6 maaüksuse pindala on elamukvartalis üks suuremaid ja ehitisealuse pinna suurendamine kuni 400 m²-ni moodustab täisehituseks 15% ja jääb piirkonnale omaseks.

Elamu kavandamine sobib piirkonna iseloomuliku elamuotstarbega, mida toetab nii olemasolev tehniline kui sotsiaalne taristu: olemas on teedevõrk ja tehnovõrgud; 500 m raadiusesse jäävad peamised esmatasandi teenused nagu kauplused, sh kaubakeskused, perearstikeskus, raamatukogu, vallamaja, kaks lasteaeda. Lähim bussipeatus jääb vähem kui 5 min jalutuskäigu kaugusele Klooga maantee äärde. Samuti jäävad lähedusse, ca paarisaja meetri kaugusele, Tabasalu terviserajad, kus on võimalik veeta vaba aega ja teha tervisesporti. Terviserajad asuvad looduskaunis kohas Rannamõisa maastikukaitsealal.

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav skeemil 1 ja joonisel nr 2.



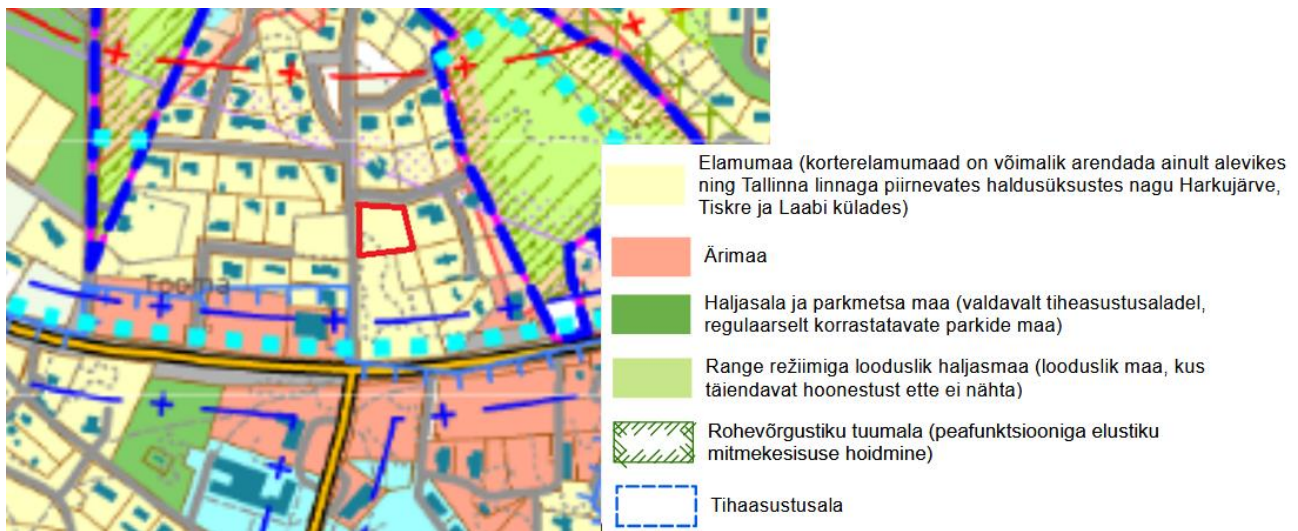
Skeem 1. Vaade planeeringuala mõjualale edela poolt. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga. Alus: Maa-ameti fotoladu. Pildistuse aeg: 2024-04-12.

2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on „*Harju maakonnaplaneering 2030+*“ (2018), „*Harku valla üldplaneering*“ (2013) ja „*Harku valla ehitustingimusi, miljöövääruslikke alasid ja vääruslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering*“ (2018).

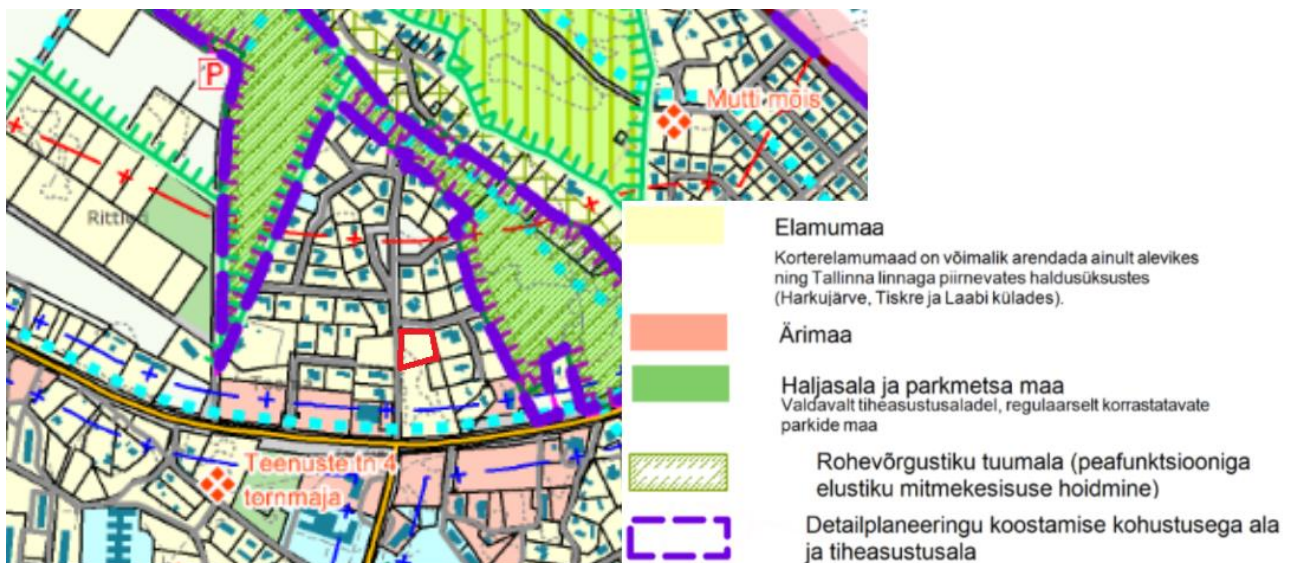
„*Harju maakonnaplaneering 2030+*“ kohaselt jääb planeeringuala linnalise asustusega alale. Tabasalu alevik on maakonnaplaneeringu kohaselt piirkondlik keskus. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Linnalise asustusega alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist. Planeeringu koostamise eesmärk on eelnimetatud põhimõttega kooskõlas – kavandatakse seni tühjalt seisnud maaüksuse hoonestamist. Arendamisel tuleb lähtuda järgmise tasandi planeeringutest ehk üld- ja teemaplaneeringust.

„*Harku valla üldplaneeringu*“ kohaselt jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega alale tiheasustusalale (vt skeem 2). Elamumaa jaguneb üldplaneeringu kohaselt väike- ja korterelamumaaiks. Väikeelamumaa all mõistetakse üldplaneeringus ühepere-, paariselamu- ja ridaelamumaaad ning kuni kahe korteriga elamu maad kompaktse asustusega aladel. Käesoleva planeeringuga kavandatakse ühepereelamut (üksikelamut).



Skeem 2. Väljavõte „Harku valla üldplaneeringu“ koondkaardist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Üldplaneeringut on täpsustatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga“, mille kohaselt jääb planeeringuala samuti elamumaa juhtotstarbega alale tiheasustusalal (sh detailplaneeringu koostamise kohustusega alale), vt skeem 3.



Skeem 3. Väljavõte „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu“ kaardist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Teemaplaneeringu kohaselt ei jää Tooma tee 6 maaüksus ühelegi väärtuslikule ja miljööväärtuslikule hoonestusalale.

Teemaplaneering määrab Tabasalu alevikus väikeelamumaal elamukrundi miinimumsuuruseks 1 500 m²; maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) on lubatud 2 000 m²- 5 000 m² suurustel kruntidel kuni 15%; parkimine tuleb lahendada elamumaal krundi siseselt; elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre; üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m; ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu kohustusega aladele ehk tihasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering või projekteerimistingimused seda ette näeb; elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala vähemalt

70% ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale.

Kavandatav üksikelamu on kooskõlas üldplaneeringus määratud juhtotstarbega; detailplaneeringu lahendus vastab teemaplaneeringus määratud tingimustele.

2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.

Tooma tee 6 maaüksus on moodustatud 2000 aastal kehtestatud „BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneeringu“ kohaselt Harku Vallavalitsuse 27.06.2023 korralduse nr 379 alusel.

„BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneeringu“ kohaselt on moodustatud elamupiirkonna krundistruktuur, teedevõrk, hoonestusalad, juurdepääsud, arhitektuursed nõuded jmt. Planeeringulahendus on valdavalt ellu viidud. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta varasemat lahendust oluliselt.

Ruumilise arengu eesmärgiks on muuta kehtivat detailplaneeringut sisus, mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja teemaplaneeringuga ning määrata lahendus, mis on kaasaegne ja samas sobiv antud elamupiirkonda.

Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga suurendatakse ehitisealust pinda (230 m²-lt 400 m²-le) ja täpsustatakse arhitektuursed tingimused. Tooma tee 6 maaüksusel ehitisealuse pinna suurendamine kuni 400 m²-ni moodustab täisehituseks 15% ja jääb piirkonnale omaseks (vt ptk 2.2) ning on kooskõlas nii kehtiva üld- kui teemaplaneeringuga. Säilib ka varasemalt määratud hoonestusala (5 m Juhani tn 4 maaüksuse poolsest piirist, 6 m Juhani tänava ja Tooma tee poolsest krundipiirist ning 20 m Tooma tee 4 maaüksuse poolsest piirist) ja juurdepääs (Juhani tänavalt).

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krunt on moodustatud olemasoleva katastriüksuse alusel ja detailplaneeringu lahendusega Tooma tee 6 maaüksuse piire ei muudeta ning säilib katastrisse kantud pindala 2 660 m².

3.2. Krundi hoonestusala

Hoonestusala on määratud 2000 aastal kehtestatud „BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneeringu“ põhimõtete alusel - 5 m Juhani tn 4 maaüksuse poolsest piirist, 6 m Juhani tänava ja Tooma tee poolsest krundipiirist ning 20 m Tooma tee 4 maaüksuse poolsest piirist.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus ja piirangud on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Tooma tee 6 maaüksusel ette kaks hoonet: üks elamu ja üks abihoone.

Ehitusõiguses toodud hoonestusele lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustusega väikehoone(te) (kõrgus kuni 5 m ja ehitisealune pind kuni 20 m²) ehitamine, kuna sellega ületatakse teemaplaneeringus lubatud 15% täisehitust. Lubatud on rajatiste (nt lehtla, laste mängumaja jmt) ehitamine, kuna nende ehitisealused pinnad on tavapäraselt väikesed ja planeeritud suurim lubatud

ehitisealune pind sisaldab mõningast varu. Võimalike rajatiste soovil tuleb need arvestada ehitisealuse pinna hulka (arvestada elamu ja abihoone projekteerimisel). Rajatiste kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalikud rajatised tuleb projekteerida hoonestusala piirides.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Liikluskorralduse muudatusi piirnevatel tänavatel (Tooma tee ja Juhani tänav) ei planeerita.

Tooma tee 6 maaüksusele juurdepääs on planeeritud Juhani tänavalt. Juurdepääsu täpne asukoht määratakse projektis vastavalt hoone asendiplaanile.

Parkimine tuleb ette näha maaüksuse siseselt vähemalt kolmele sõidukile² (kas avatult krundil või hoone mahus; lubatud on ka parkimiskohtade kombineerimine).

3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoonete ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (abihoone, elamu). Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelide rajamine maapinnale pole lubatud.

Tooma tee 6 maaüksuse põhilised arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: elamul ja abihoonel üks maapealne korrus; abihooone ei tohi olla kõrgem kui elamu;
- Katusetüüp (elamu, abihooone): tasa-, viil-, kelpkatus;
- Katusekalded: 0-15 kraadi;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: ajas kestvad kvaliteetmaterjalid, nt puitvoodrilaud, fassaadiplaat, krohv, kivi (ka kombineeritult); keelatud on fassaadide katmine plastikust valmistatud naturaalseid materjale imiteerivate toodetega; samuti on keelatud ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine. Eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ning kergesti hooldatavaid ehitusmaterjale;
- Elamu ja abihooone peavad moodustama arhitektuurse terviku;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, aga elamu (vähemalt osaline) maht orienteerida Juhani tänava äärde;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus piirkonnale omaselt.

3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Joonisel nr 4 on näidatud lubatavad likvideeritavad puud/põõsad hoonestusala piires ja sh indikatiivset lahendust arvestades, kuid täpne likvideerimise vajadus sõltub hoonestuse ja teede/platside asukohast, st olemasolev haljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Maksimaalselt tuleb säilitada ka olemasolev kõrghaljastus maaüksuse lõunaosas. Arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja parkimisala rajamiseks ning puhkeala kujundamisele ette jäävate puude likvideerimine. Võimalusel (kui puu vanus ja tervislik seisukord seda lubab) säilitada olemasolevaid puid, kuna olemasolev kõrghaljastus omab võrreldes istutatava haljastusega kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele). Projektis säilitatavaks määratud puude osas tuleb anda ehitusaegsed kaitsemeetmed arvestades

² EVS Linnatänavad alusel, kus väikeelamu alal uue eramu ehitamisel on parkimisnormatiiv 3.

standardit EVS 939-3:2020. *Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse.* Likvideeritavate puude asemele tuleb vajadusel kavandada asendusistutused ulatuses, et tagatud oleks kõrghaljastuse osakaal vähemalt 15% krundi pindalast (arvutada täiskasvanud puu eeldatava võra projektsiooni kaudu).

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks.

Õueala kujundatakse omaniku enda soovide kohaselt.

Maaüksuse tänavapoolsetel külgedel ja Toome tee 4 maaüksusega ühisel piiril olev aed likvideeritakse ja asendatakse samas asukohas uuega. Lubatud piirde kõrgus on kuni 1,5 m ja piirdeaed peab olema läbipaistev (nt võrkaed või hoone arhitektuuriga kooskõlas olev puitaed). Läbipaistmatute plankaedade püstitamine on keelatud. Lubatud on ka haljaspiirded, millele kõrguse piirang ei kehti. Naabermaaüksustega omavaheliste piirete muutmisel lepitakse lahendus kokku vastava piirinaabriga.

Sõidukite parkimisplatside rajamisel on soovitatav eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Haljastus- ja kujunduslahenduse põhimõtted tuleb anda eelprojekti mahus.

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete ja teede/parkla asukohtadest. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ja tänavate alale.

3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude liitumispunktide asukohad on näidatud joonisel nr 4.

Tehnoseadmed (sh ventilatsiooni- ja jahutusseadmed) on lubatud paigaldada hoone katusele. Tehnoseadmed ei tohi häirida naaberelanikke (müra). Tehnoseadmete värvitoon peab ühtima katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad. Lisaks peavad tehnoseadmed olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga.

3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Tooma tee 6 maaüksuse veevarustus ja reoveekanaliseerimine on ette nähtud ühisvee ja -kanaliseerimisega liitumisel. Ööpäevane veevajadus (olmevesi) on 0,3 m³/d, reovee kogus on sama suur kui tarbitav olmevesi.

Ühisvee ja -kanaliseerimisega liitumiseks on sõlmitud liitumislepingud ja koostatud projekt "*Tooma tee 6 kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgud*" (WASE Projekt OÜ, töö nr WP24116/põhiprojekt).

Kuna planeeringualal ja selle lähipiirkonnas puudub olemasolev drenaaživee- ja sademeveekanaliseerimine, on sademevesi ette nähtud lahendada lokaalselt omal maaüksusel (immutada maaüksuse siseselt (haljasala pind on selleks piisav) ja/või koguda kõvakattega aladelt ning suunata rohealadele, selleks rajatud vihmaaeda vmt; koguda sademevesi kokku (sh katusepindadelt) ja suunata kogumismahutisse nt kastmisveeks) ehk kasutada eelkõige looduslähedasi lahendusi läbi maastikukujunduse. Sademevee kogumine on oluline, et vältida kastmiseks ühisveevärgist saadavat vett.

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud. Sademevee valgumine naabermaaüksustele ja teede aladele on keelatud.

Joonisel nr 4 on näidatud ühisvee ja -kanaliseerimise liitumispunktid.

3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuseks on sõlmitud liitumisleping. Liitumispunkt on näidatud joonisel nr 4.

Välisvalgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise väliruumi. Öisel ajal on soovitatav reguleerida valgustuse kasutamine minimaalsele võimsusele ja vältida valgusreostust. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitatav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

3.7.3. Soojavarustus

Harku Vallavolikogu 30.07.2015 määruse nr 12 „Kaugküttepiirkondade määramine“ lisa 3 kohaselt ei jää planeeringuala kaugküttepiirkonda. Planeeringuala hoone(te) kütmine tuleb seetõttu lahendada lokaalselt.

Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütteleahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Soojusvarustuse lahendamisel soojuspumpade baasil peab arvestama, et hoonetele paigaldatavad soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra) ja need ei tohi paikneda maaüksuse tänavapoolses hoone osas. Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus

Sideühenduseks on soov lahendada see üle õhu (5G). Tulevikus ei ole takistatud sidekaabliga liitumine, kui selle soov/vajadus ilmneb. Olemasolev sidekaabel kulgeb Juhani tänaval ja Tooma teel ning liitumistaotlus on võimalik teha detailplaneeringu lahendusest sõltumatult.

3.7.5. Gaasivarustus

Gaasivarustusega liitumist lähitulevikus ei ole kavandatud. Olemasolev gaasitorustik kulgeb Juhani tänaval ja Tooma teel ning liitumispunkt on välja ehitatud Tooma tee 6 maaüksuse piirile (Tooma tee poolsel küljel). Gaasivarustuse soovi korral on võimalik teha liitumistaotlus detailplaneeringu lahendusest sõltumatult.

3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele³ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi,

³ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud hoonestusala jääb normikohasele kaugusele naaberhoonetest.

Planeeringualale kavandatud uus hoonestus liigitub tuleohutuse järgi I kasutusviisi (elamu ja elamu abihoone) alla⁴.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10⁵ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähim olemasolev hüdrant asub Tooma tee ja Juhani tänava ristmikul vahetult planeeringuala kõrval (vt joonis nr 4). Teised lähimad normikohasel kaugusel asuvad hüdrandid jäävad Tooma tee äärde Klooga maantee lähiste (maaüksusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee L25) ja Tooma tee 8 maaüksuse kõrvale (vt joonis nr 2).

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavatelt Tooma tee ja Juhani tänav.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt⁶.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parkla kavandada vahetult elamu lähedale piirdeaiaga piiratud alale, kuhu on hea vaade elamu akendest, mis läbi on tagatud sotsiaalne kontroll. Soovitav on hoida sõidukid öisel ajal hoone mahus (kavandada garaaž).

Planeeringualaga külgnevad tänavad on varustatud tänavavalgustusega. Projekteerimisel on soovitatav ette näha ka õueala valgustus (vajadusel anduriga), mis võib aidata vähendada kuriteohirmu. Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist (nt mitte kavandada pimedaid nurki, sh hoones).

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, võimalikud haljasala rajatised). Soovitav on kasutada videovalvet. Kuriteo hirmu aitavad vähendada ka head naaberlikud suhted (naabrivalve).

3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kavandatud tegevusega (elamu ja abihoone ehitus) ei ole eeldada negatiivset keskkonnamõju, samuti ei ole tegevus olemasolevale keskkonnale koormav.

⁴ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

⁵ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

⁶ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitsmata põhjaveega alal, st reostusohklikkuse tase on väga kõrge. Reovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

Maaüksusel tekkiv sademevesi immutatakse lokaalselt, haljaspindade ulatus on selleks piisav. Elamufunktsiooni korral ei ole eeldada tegevusi, mis eeldaks sademevee puhastamist enne imbuma suunamist.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhja- ega pinnavee seisundit.

3.10.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „*Harku valla jäätmehoolduseeskirjale*“. Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende ära vedu. Konteinerite asukoht määratakse hoone ehitusprojektis. Soovitav on konteinerid varjata variseina või haljastuse abil nii, et need jääksid maksimaalselt märkamatuks.

3.10.3. Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹“. Uue hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Energiatõhususe saavutamiseks on lubatud kasutada päikesepaneele (nõuded on välja toodud ptk-s 3.5).

3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁷ kohaselt on piirkonna Rn-riski klass kõrge või väga kõrge, mistõttu tuleb projekteerimisel kaaluda radooniuuringu läbiviimist.

⁷ <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

Uuringu vajaduse peab otsustama ehitusprojekti koostaja. Vajadusel on võimalik ehituslikke meetmeid rakendada vastavalt EVS 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ ja kehtivates teemakohastes õigusaktides toodule.

3.10.5. Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmapuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Juhendi⁸ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit. Juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade (eluruumide) puhul.

Arvestades hoone asukohta ja naaberhoonete kaugust, on võimalik projekteerida hoone, mille korral on insolatsioon tagatud. Elamu projekteerimisel rakendada vajadusel asjakohaste nõuete (nt standard 17037:2019+A1:2021 „*Päeval valgus hoonetes*“ ja eelnimetud juhend) põhimõtteid.

3.10.6. Mürä, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ nõuetest.

Planeeritud hoonestusala (elamumaa) tuleb atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria müratundlikuks alaks. Detailplaneeringuga kavandatav maakasutus vastab üldplaneeringule.

Tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonestusala kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval (müra hinnatud tase päeval - L_d) ja 55 dB öösel (müra hinnatud tase öösel - L_n), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Planeeringuala piirkonna olulisim müraallikas on märkimisväärse liikluskoormusega Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee (riigitee nr 11390), kuid planeeritud hoonestusala jääb teest enam kui 125 m kaugusele. Tee liikluskoormus on Transpordiameti viimase 5 aasta (2019-2023) suurima liikluskoormusega aasta (2023) andmete kohaselt 16 517 a/ööp (sh 2,6% raskeliiklust), lubatud sõidukiirus on 50 km/h.

Arvutuslikult⁹ võib kavandatud hoonestusalani (ca 125 m kaugusel teest) ulatuda müra hinnatud tase, mis jääb suurusjärku 54...55 dB päeval (L_d) ning 47 dB öösel (L_n). Liikluse müra tase hoonestusala teepoolsel küljel vastab II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele.

Planeeringualast läänesuunas asuv Tooma tee jääb ca 20 m kaugusele planeeritud hoonete võimalikust asukohast (hoonestusala ca 12 m kaugusele). Tooma tee näol on tegemist umbtänavaga, mis teenindab kohalikku liiklust (ca 35-40 eramaja) ja liikluskoormus on tagasihoidlik,

⁸ https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

⁹ Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.0, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

samuti on lubatud sõidukiirus väiksem (30 km/h), seega on ka võimalik müra mõju tagasihoidlik. Tee ei kajastu avalike liiklusloenduste andmetes ega liiklusmudelites, kuid võib eeldada, et tee liikluskoormus jääb väiksemaks kui 500 a/ööp (tõenäoliselt maksimaalselt suurusjärku 300 a/ööp). Arvutuslikult võib kavandatud hooneteni (ca 20 m kaugusel teest) ulatuda müra hinnatud tase, mis jääb suurusjärku 48...49 dB päeval (L_d) ning 40 dB öösel (L_n). Liiklusmüra tase kavandatavate hoonestusalade teepoolisel küljel vastab II kategooria alade liiklusmüra piirväärtuse nõuetele ka piirkonna teede liiklusmüra koosmõjus.

Detailplaneeringu realiseerimine ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskoormuste ja müra kasvu. Planeeringuga kavandatud hoonestusalade asukohas on liiklusmüra piirväärtusele vastavad tingimused tagatud ka liikluskoormuste mõningase suurenemise korral. Liikluskoormuste suurenemine nt ca 50% võrra toob kaasa müra hinnatud taseme suurenemise ca 1,8 dB võrra (nii päeval kui öösel). Samas ei ole sedavõrd suurt liikluskoormuste kasvu antud piirkonnas siiski ette näha, nt 25-30% võrra liikluskoormuste suurenemine (mõnevõrra realistlikum prognoos) toob kaasa päeva/öö müra hinnatud tasemete suurenemise ca 1 dB võrra. Seega ei ole välisõhus müra leviku piiramise meetmed otseselt vajalikud ka perspektiivses olukorras.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel.

Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgida asjakohast standardit (2024. a seisuga standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“), mille kohaselt:

- Kavandades eluruume 56...60 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB. Uute headele tingimustele vastavate eluhoonete rajamisel tuleb seega lähtuda (arvestades ka võimalikku liikluskoormuste ja mürataseme suurenemist) hoonete välispiirde ühisisolatsiooni minimaalsest väärtusest vahemikus 35-40 dB (soovitavalt 40 dB);
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonele tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud naaberalade eluhoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

Vaadeldavate liikluskoormuste ja puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Piirkonna teede liikluskoormuste ning puhverala suuruste korral on tervisekaitse normidele vastavad tingimused kavandatava hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11. Servituudi seadmise vajadus

Olemasolevalt ulatub Tooma tee 6 maaüksusele osaliselt Tooma teel asuva veetorustiku ja maaüksuse piiril asuva elektripaigaldise (elektrikilp) kaitsevöönd (mõlema tehnoehitise kaitsevöönd on 2 m (vastavalt torustikust ja elektripaigaldisest). Vältida tuleb ehitustegevust ja haljastuse rajamist kaitsevööndis, mis võib kahjustada nimetatud tehnoseadmeid või takistada nende hooldust.

Tooma tee 6 maaüksusele ulatub Tooma tee ja Juhani tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeritud lahendusest tulenevalt servituudi seadmise vajadus puudub.

3.12. Planeeringu elluviimine

3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega ei ole eeldada kaasnevaid negatiivseid mõjusid, kuna tegemist on juba välja kujunenud elamupiirkonnaga ja hoonestatakse maaüksus, millele elamu rajamine on ette nähtud juba 2000 aastal kehtestatud detailplaneeringuga. Planeeringulahenduse elluviimisel suureneb liikluskoormus Tooma teel ja Juhani tänaval väga vähesel määral, mis ei ole naabermaaüksustele eeldatavalt tuntav. Häirivam liikluskoormus võib kaasneda ehitamise käigus, kuid see on mööduv.

Positiivse mõjuna saab välja tuua seni tühjalt seisva maaüksuse hoonestamise, millega paraneb ruumiline keskkond. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik, kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid ja vähendab võimalikku valglinnastumise survet.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub tiheasustusega alal, kus puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles väike osa linnalisest keskkonnast, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks. Soovitusena on toodud

maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, mis toetab võimalikult elurikka keskkonna kujunemist.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, kuna Harku valda lisandub uusi elanikke ja seega ka erinevate teenuste tarbijaid, mis elavdab majanduskeskkonda ning aitab hoida valda jätkuvalt elujõulisena.

3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatav hoonestus ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Koostatav ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringu elluviimisega seotud kulud, ka need, mis jäävad väljaspoole planeeringuala, aga on sellega funktsionaalselt seotud, kannab planeeringu elluviimisest huvitatud isik. Harku vallale lahenduse elluviimisega seotult kohustusi ei ole.

Planeeringu elluviimine toimub sisuliselt ühe etapina, st hoonestus rajatakse koos tehnovõrkude lahendusega. Planeeringulahendus ei kohusta korruga välja ehitama kõiki ehitusõiguses määratud hooneid, st abihoone võib ehitada ka hiljem.