

**TISKRE KÜLAS  
GOTLEPI, APAMETSA TEE 2 JA ARMA MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**KOV ID 190315\_283**



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

**Harku Vallavalitsus**

registrikood 75014132  
Kallaste tn 12, Tabasalu,  
Harku vald 76901 Harjumaa

DETAILPLANEERINGU  
TEHNILINE KOOSTAJA:

**Casa Planeeringud OÜ**

Reg nr 11647744  
TEL 5072826  
E-MAIL [casa@casa.ee](mailto:casa@casa.ee)  
ARHITEKT: Gert Sarv (volitatud arhitekt tase 7)  
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

## SISUKORD

### 1. ÜLDOSA.

1.1 Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja –dokumendid:

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

### 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED JA KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

### 3. LÄTEOLUKORD

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

3.5. Olemasolev tehovarustus

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

3.7. Kehtivad kitsendused.

### 4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Harku valla üld- ja teemaplaneeringute tingimused

4.2. Krundijaotuskava

4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

4.5.1. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded

4.6. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

4.8. Vertikaalplaneerimine

4.9. Tuleohutusabinõud

### 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

5.1.1 Veevarustus

5.1.2. Tuletõrjeveevarustus

5.1.3. Reoveekanaliseatsioon.

5.1.4. Sademeveekanaliseatsioon

5.2. Elektrivarustus

5.3. Soojavarustus

5.4. Tänavavalgustus

5.5. Sidevarustus

### 6. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

### 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

### 9. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE.

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja –dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Kinnistu omaniku taotlus Gotlepi katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Kinnistu omaniku taotlus Apametsa tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Kinnistu omaniku taotlus Arma maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg 21.12.2020)
- Harku Vallavalitsuse 29.05.2007 korraldus nr 842 „Tiskre külas Arma kinnistu detailplaneeringu algatamine“
- Harku Vallavolikogu 26.11.2020 otsus nr 138 „Tiskre külas Gotlepi ja Apametsa tee 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine“
- Harku Vallavalitsuse 07.12.2021 korraldus nr 793 „Tiskre külas Gotlepi ja Apametsa tee 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu nimetuse ja ala muutmine“
- Harku Vallavalitsuse, planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga 19.08.2020 sõlminud leping nr 5-9/354/20 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
  - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“
  - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“
- Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 - 2032“
- Harku Vallavolikogu 25.09.2025 määrus nr 24 „Harku valla sademevee majandamise kava aastateks 2025 – 2036“
- Harku vallavolikogu 29.03.2018 määrus nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas“
- Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“
- Harku Vallavolikogu 27.11.2014 määrus nr 23 „Harku valla heakorra eeskiri“
- Harku valla detailplaneeringu koostamise juhend
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Harku Vallavolikogu 30.11.2023 otsusega nr 75 algatatud „Apametsa Vlb kvartali (Merelaine, Käeno, Apametsa tee 6 ja 8 maaüksuste) detailplaneering“
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

### 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Gotlepi, Apametsa tee 2, Tiskre küla, Harku vald, Harju maakond maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ AderGeo töö nr M220519/1; 03.11.2022).

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harjumaal Harku vallas Tiskre külas, külakeskusest põhja-kirdesuunas, 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna tee ja Harku järve vahelisel alal.

Lähima tömbekeskuseni, Tabasalu alevikuni on linnulennult ca 2,5 km, Tallinna kesklinn jääb ca 10 km kaugusele idasuunda.

Lähim riigimaantee 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna tee paikneb planeeringualast põhjasuunas.

Juurdepääs planeeringualani põhja-loodesuunast on 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna teelt maha pöörava 1982736 Künka teelt (avalikult kasutatav tee) omakorda maha pööravalt 1980717 Apametsa teelt. 1980717 Apametsa tee paikneb eraomandis olevatel Merelaine katastriüksusel (19801:001:4277), Apametsa tee 8 katastriüksusel (19814:001:0219) ja Apametsa tee 6 katastriüksuse (19814:001:0112) edelaserva. Kagusuunast on juurdepääs planeeringualale 1982647 Toome teelt.

Olemasolevad bussipeatused - „Vana-Rannamõisat tee“ paikneb 37117 Tallinna – Rannamõisa - Kloogaranna tee ja 1982736 Künka tee ristmikul ning bussipeatus „Tiskre“ 37117 Tallinna – Rannamõisa - Kloogaranna tee ja 1980008 Liiva teel ristmikul, bussipeatus „Künka tee“ Künka teel Taverni tee 3 pargi naabruses, „Sinilille tee“ peatus paikneb Sinilille tee ja Juure tee ristmikul ja bussipeatus „Välja tee“ Liiva tee, Käämo tee ja Välja tee ristmikul.

Piirkond on arenev elamupiirkond. Lähim kool (Harkujärve kool) asub ca 1,5 km kaugusel Harkujärve külas. Lähimad lasteaiad on Harkujärve ja Alasniidu lasteaiad, mis paiknevad ca 1,5 km kaugusel vastavalt Harkujärve külas ja Tiskre külas. Lähimateks esmatasandi tömbekeskused on Harkujärve küla keskus, Tabasalu alevik ja Tallinna Haabersti linnaosa.

Piirkonnas on välja kujunenud, et korter- ja ridaelamud on püsitud ning detailplaneeringutega kavandatud Apametsa teest põhja poolsele alale (Rannamõisa tee ja Apametsa tee vahelisel alale) ning üksik- ja ridaelamud Apametsa teest lõuna poole.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala kontaktvööndis on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

- (2) Tõnupere maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 20.11.2008 otsusega nr 126), milles kavandati 10 elamumaa ja 4 liiklusmaa krunti, 1 üldmaa ja 1 tootmismaa krunt; 6 elamumaa krundile on lubatud ehitada 4-6 boksiga ridaelamud ning neljale elamumaale on lubatud rajada üksikelamud. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 9,0 m ja korruselisus 2, ehitisealune pind ridaelamutel 625m<sup>2</sup> ja 720m<sup>2</sup> ning üksikelamutel 260m<sup>2</sup>. Katuse kalle on ridaelamutel 0°-20° ja üksikelamutel 20°- 45°. Planeeriuuala suurus 3,2 ha.
- (3) Tiskre külas Apametsa piirkonna VII kvartali (Liiva tee 16, Remmelga 1, Liiva tee 14, Liiva tee 12a, Liiva tee 12, Liiva tee T29, Liiva tee L4, Liiva tee, osaliselt Liiva tee lõik 1, Liiva tee lõik 2, Liiva tee lõik 4 ja Liiva tee lõik 5 maaüksuste) ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine Liiva tee 16, Liiva tee 14a (endine Remmelga 1), Liiva tee 14, Liiva tee, osaliselt Liiva tee lõik 1, Liiva tee lõik 2, Liiva tee lõik 4 ja Liiva tee lõik 5 maaüksuste osas – 1.etapp (kehtestatud osaliselt Harku Vallavalitsuse 06.11.2018 otsusega nr 513);  
Apametsa VII kvartali detailplaneeringus kavandati kokku 103 elamuühikut, osaliselt kehtestatud alal 74 elamuühikut, sh
  - 19 üksikelamut (ja a´ kuni kaks abihoonet), ehitisealuse pinnaga kuni 350m<sup>2</sup>. Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ning üks maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0 - 20 kraadi.
  - 10 korterelamu krunti, ehitisealuse pinnaga kuni 450 m<sup>2</sup> (kuni 4 korterit), 510 m<sup>2</sup> (kuni 5 korterit), 490 m<sup>2</sup>- 620 m<sup>2</sup> (kuni 6 korterit), 830 m<sup>2</sup> (kuni 7 korterit). Korterelamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0 - 10 kraadi.
- (4) Apametsa VIa kvartali detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 26.03.2009 otsusega nr 30), milles kavandati 30 elamumaa krunti, neist 7 ridaelamukrunti. Üksikelamu kruntidele võib ehitada kuni kolm hoonet - üks elamu ja kaks abihoonet, ehitisealuse pindalaga kokku 300m<sup>2</sup> ja kõrgusega maksimaalselt 9,0m maapinnast. Ridaelamu kruntidele võib ehitada üks kuni kaks hoonet ehitusaluse pinnaga maksimaalselt 700m<sup>2</sup> kuni 1100 m<sup>2</sup> kõrgusega 9,0m. Planeeringuala suurus 11,70ha.
- (5) Apametsa Va kvartali ja Vb kvartali detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 27.09.2007 otsusega nr 84 ja Harku Vallavolikogu 27.09.2007 otsusega nr 85).  
Apametsa Va kvartali detailplaneeringus on kavandatud 51 uut elamumaa krunti, neist 8 ridaelamukrunti. Üksikelamu kruntidele võib ehitada kuni kaks hoonet - üks elamu ja üks abihoonet, ehitusaluse pindalaga kokku 300m<sup>2</sup> ja kõrgusega maksimaalselt 9,0m maapinnast. Ridaelamu kruntidele võib ehitada üks kuni kolm hoonet ehitusaluse pinnaga maksimaalselt 800m<sup>2</sup> kuni 2000m<sup>2</sup> kõrgusega 9,0m. Detailplaneeringu suurus 17,0ha.
- (6) Tiskre külas Apametsa VIb kvartali (Apametsa tee 6, Apametsa tee 8, Merelaine ja Käeno) detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavalitsuse 21.04.20206 korraldusega nr 145). Detailplaneeringus kavandati neljast maatulundusmaa maaüksusest 18 elamumaa (millest 13 krunti on korterelamumaa krundid ja 5 on üksikelamumaa krundid), 2 üldkasutatava maa ja 2 transpordimaa krunti ning määrati ehitusõigus 13 korterelamu ja 5 üksikelamu püstitamiseks. Kokku kavandati 151 elamuühikut. Korterelamumaa kruntidele pos nr 1-13, suurustega 3200 - 6400 m<sup>2</sup>, määrati igale krundile ehitusõigus ühe korterelamu ja ühe abihoonet püstitamiseks ehitisealuse pinnaga vahemikus 480 - 750 m<sup>2</sup>. Korterelamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on kuni 9 või 11 m ja 2 või 3 maapealset korrust. Abihoonet suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katusekalle korterelamule ja selle abihoonetele vahemikus 0-10°. Üksikelamumaa kruntidele pos nr 14-18, suurustega 2000m<sup>2</sup>, määrati igale krundile ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoonet püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m<sup>2</sup>. Üksikelamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on kuni 9 m ja 2 maapealset korrust. Abihoonet suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle üksikelamule ja selle abihoonetele on määratud vahemikus 0-35°. Planeeritud üldkasutatava maa krundid pos nr 19, pos nr 20 (suurusega 9814 m<sup>2</sup> ja 8362 m<sup>2</sup> ) ja transpordimaa krundid pos nr 21, pos nr 22 (suurusega 8521 m<sup>2</sup> ja 5627 m<sup>2</sup> ) võrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele.
- (7) Tiskre külas Apametsa piirkonna VII kvartali (Liiva tee 16, Remmelga 1, Liiva tee 14, Liiva tee 12a, Liiva tee 12, Liiva tee T29, Liiva tee L4, Liiva tee, osaliselt Liiva tee lõik 1, Liiva tee lõik 2, Liiva tee lõik 4 ja Liiva tee lõik 5 maaüksuste) ning lähiala detailplaneering – 2.etapp (algatatud Harku Vallavalitsuse 14.10.2003 korraldusega nr 911).

- (8) Tiskre külas Toome tee 1 ja Liiva tee 10 maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavalitsuse 30.12.2025 korraldusega nr 495) 9 elamumaa krundi moodustamiseks (millest kuus krunti on korterelamumaa krundid ja kolm on üksikelamumaa krundid), lisaks 2 üldkasutatava maa ja 5 transpordimaa krunti ning määrati ehitusõigus 6 korterelamu ja 3 üksikelamu püstitamiseks. Kokku kavandati 33 elamuühikut. Kortere lamu lubatud suurim ehitisealune pind kuni 410 - 430 m<sup>2</sup>, hoone kõrgus kuni 9m, kuni 2 maapealset korrust. Üksikelamu krundidele võib ehitada kuni kolm hoonet - üks elamu ja kaks abihoonet, ehitisealuse pindalaga kokku 300m<sup>2</sup> ja elamu kõrgusega maksimaalselt 9,0m maapinnast, kuni 2 korrust. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-10°. Planeeringuala suurus 4,62ha
- (9) Käämo maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 20.06.2002 otsusega nr 43), milles kavandati 16 elamut, korruste arv 1,5 (st teine korrus on katusekorrus), ehitisealune alune pind kuni 250m<sup>2</sup> ja 300m<sup>2</sup>.
- (10) Hobuseraua tee 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavalitsuse 11.09.2017 korraldusega nr 442), milles kavandati 19 elamumaa krunti; ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 300m<sup>2</sup>. Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on kuni 8 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ning üks maapealne korrus. Katuse-tüübiks võib hoonetel olla kas ühepoolse kaldega katus või viilkatus, lubatud on katusekalde 20° kuni 45°.
- (11) Põllu 7A-1 detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 21.02.2002 otsusega nr 12), milles kavandati 12 üksikelamu krunti.
- (12) Sagari, Nurme ja Nurme 1 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 28.02.2013 otsusega nr 30), milles kavandati 11 üksikelamut, ehitisealuse pinnaga kuni 250m<sup>2</sup>, hoone suurim kõrgus kuni 9m, krundile lubatud kuni 2 hoonet, hoonete katusekalle vahemikus 0° - 20°.
- (13) Tooma 3, Tooma 4, Jõetooma maatükk II ja Trahteri maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud osaliselt Harku Vallavolikogu 28.02.2013 otsusega nr 29), milles kavandati 13 üksikelamut, krundil ehitisealune pind kuni 250m<sup>2</sup>, lunatud kuni 2 hoonet, elamu lubatud suurim kõrgus 9m, Planeeringuala suurus 5,9ha.
- (10) Hobuseraua tee 26 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavalitsuse 19.03.2019 korraldusega nr 4118),

#### **Detailplaneeringu koostamise eesmärk.**

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu kohaselt** paiknevad Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma katastriüksused väikeelamumaa juhtotstarbega **tiheasustusalal**, detailplaneeringu kohustusega alal. Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Tiheasustusaladena on määratud nii olemasolevad kompaktsed asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktsed asustuse põhimõttel.

Planeeringuala kirde-, ida- ja kaguosa paikneb Harku valla üldplaneeringu kohasel rohevõrgustiku tuumalal, mille peafunktsiooniks on looduslike ressursside taastootmine.

Harku Vallavolikogu 26.11.2020 otsus nr 138 „Tiskre külas Gotlepi ja Apametsa tee 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine“ ja Harku Vallavalitsuse 07.12.2021 korraldus nr 793 „Tiskre külas Gotlepi ja Apametsa tee 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu nimetuse ja ala muutmine“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk selgitada välja võimalused maaüksuste jagamiseks 23-ks elamumaa (millest kolm krunti on ridaelamumaa krundid ja üks on kaksikelamumaa krunt), 2-ks üldkasutatava maa, 1-ks maatulundusmaa, 6-ks transpordimaa ja 1-ks tootmismaa krundiks ning määrata ehitusõigus 19 üksikelamu, 3 nelja boksiga ridaelamu ja 1 kaksikelamu püstitamiseks. Esitatud detailplaneeringu algatamise taotluste kohaselt sooviti planeeritavale alale kavandada ca 33 elamuühikut. Kavandatavad transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid võõrandatakse vallale tasuta. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Planeeringuala suurus on ca 12 ha.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Harku valla kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

#### **Detailplaneeringu muudatused võrreldes Harku Vallavolikogu 26.11.2020 otsusega nr 138 „Tiskre külas Gotlepi ja Apametsa tee 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine“ ja Harku Vallavalitsuse 07.12.2021 korraldusega nr 793 „Tiskre külas Gotlepi ja Apametsa tee 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu nimetuse ja ala muutmine“.**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on muudetud eskiislahenduses kavandatud ridaelamute ala korterelamute alaks tulenevalt naabruses paikneva Apametsa Vlb kvartali (Merelaine, Käeno, Apametsa tee 6 ja 8 maaüksuste) detailplaneeringu ala lahendusest. Nimetatud detailplaneeringus kavandatakse Apametsa tee äärde kahekorruselised 12-korteriga korterelamud.

Käesolevas detailplaneeringus on Apametsa tee äärde samuti kavandatud korterelamute grupp (3 elamut) kuid vähema korterite arvuga (kuni 8 korterit). Kavandatud kuni 8 korteriga elamute grupp on ülemikumahuks loodesuunda kavandatud suurematelt, kuni 12-korteriga korterelamutelt üksikelamutele. Kavandatud on nn linnavilla-tüüpi elamud, mis ühendavad eramaja kvaliteedi ja korterite mugavuse. Väiksema kogukonnaga korterelamud on uutele elanikele atraktiivsemad. Arendaja soov on kujundada lahendus, kus korterelamute grupp on kompaktsed asetusega, mis omamoodi sekundeerib kavandatavatest korterelamutest üle Apametsa tee paiknevatele ridaelamutele.

Kavandatud planeeringulahenduses on korterelamute kruntide Apametsa tee poolsele alale ette nähtud tervikliku mitmerindelise (puudegruppide ja põõsastega) kõrghaljastusala rajamine, mis on puhvriks sõidutee ja korterelamute vahel. Mitmerindeline haljastuse tagab asumis liigi- ja elurikkusse, seeläbi paranab elanike elukeskkonda ja elukvaliteeti. Lisaks on kõrg-/madalhaljastuse rajamine ette nähtud korterelamute parklate ning hoonete vahelisele alale. Sellisena on korterelamute ala jagatud tinglikult kolmeks selgelt eristatavaks võõndiks: Apametsa tee poolne kaitsehaljastuse ala koos väikelaste mänguplatsidega, keskel elamute võõnd ja kirdealal nn majandusvöönd (parklad, prügimajad jms).



**Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu** seletuskirja punktis nr 3.2.1 esitatud tingimuste kohaselt, mis on määratud detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaaal, 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 planeeringuala Tiskre külas Tallinnaga piirneval alal ning seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Kavandatav hoonestus sobib antud asukohta kui olemasoleva väikeelamuala täiendus ja Tiskre küla kirdeala hoonestuse lõpetus. Hoonete ehitusõiguse ulatus vastab Harku valla üldplaneeringu tingimustele.

### 3. LÄHTEOLUKORD.

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

**Detailplaneeringu ala**, mis koosneb viiest katastriüksusest, on ebakorrapärase kujuga, loode-kagu suunas venitatud maa-ala. Planeeringuala piirneb põhja-kirdesuunast metsaalaga, kagu-, lõuna ja edelasuunast olemasoleva ja arendatava elamupiirkonnaga, lääne-loodesuunda jääb suurem rohumaa-ala.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala kinnistute andmed:

	katastriüksus	katastritunnus	pindala	maa sihtotstarve
1.	Gotlepi	19801:001:4767	42367 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
2.	Apametsa tee 2	19801:001:4828	55012 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
3.	Arma	19814:001:0200	5006 m <sup>2</sup>	100% elamumaa

KOKKU 102385 m<sup>2</sup>

Apametsa tee lõik 11(19801:001:4768, 7508 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) katastriüksus ja Apametsa tee lõik 12 (19801:001:4829, 9149 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) katastriüksus on käesolevasse detailplaneeringusse haaratud planeeringuala liikluskorralduse ja tehnovõrkude varustamise lahendamise eesmärgil.

Planeeringualal paiknevate katastriüksuse pindala on kokku **119042 m<sup>2</sup>**.

Detailplaneeringualal hooned puuduvad.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Detailplaneeringuala piirneb:

##### ➤ kirdesuunast

Võlumetsa 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:001:3839 - munitsipaalomand),  
Pällo 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0609),  
Väike-Teisepere 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0049),  
Vana-Hansu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0001),  
Reinu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0106),  
Posti maatükk II 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0150),  
Vana-Teisepere 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0051),  
Kaarle tee 4 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0111),  
Kaarle tee 6 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0107),  
reformimata riigimaa tükiga,  
Trahteri 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19801:001:2619),  
Tagametsa 100% üldkasutatava maa katastriüksusega (19801:001:4025)

##### ➤ idasuunast

Väike-Trahteri 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19801:001:2621),  
Metsatuka 100% elamumaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0500),  
Välgu põik 1 100% elamumaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19801:001:2623),  
Välgu tee 28 100% elamumaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19801:001:2625),  
Välgu tee L7 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega (19801:001:2626),

##### ➤ lõunasuunast

Toome põik 26 100% elamumaa sihtotstarbega hoonestatud katastriüksusega (19801:002:0914),  
Toome põik 28 100% elamumaa sihtotstarbega hoonestatud katastriüksusega (19801:002:0913),  
Toome tee lõik 1 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega (19801:002:0933),  
Tiskre küla Toome tee lõik 2 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega (19801:002:2122),

##### ➤ edelasuunast

Toome tee lõik 3 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega (19814:001:0582),  
Liiva tee 10 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19801:002:0792),  
Liiva tee 12 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19801:002:1798),  
Liiva tee 12a 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19801:002:1781),  
Apametsa tee lõik 8 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega (19801:001:3509),  
Apametsa tee lõik 7 100% transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega (19801:001:2741),

##### ➤ loodesuunast

Apametsa tee 6 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega (19814:001:0112).

### **3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Juurdepääs planeeringualani põhja-loodesuunast on 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna teelt maha pööravalt 1982736 Künka teelt (avalikult kasutatav tee) omakorda maha pööravalt 1980717 Apametsa teelt. 1980717 Apametsa tee paikneb eraomandis olevatel Merelaine katastriüksuse (19801:001:4277), Apametsa tee 8 katastriüksuse (19814:001:0219) ja Apametsa tee 6 katastriüksuse (19814:001:0112) edelaservas. Kagusuunast on juurdepääs 1982647 Toome teelt (munitsipaalomand).

### **3.5. Olemasolev tehnovarustus.**

Detailplaneeringualas oleval Apametsa tee maa-alal paiknevad asumi ühisveevarustuse torustik, elektri-kõrgepingekaablid, tänavavalgustus.

### **3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.**

Planeeringus käsitletaval maa-alal paikneb põhja-kirde ja idaosal metsa-ala, ülejäänud osa on lage rohumaa mõne põõsagrupiga ning üksikpuudega.

Maa-ameti maakatastri andmete (katastriüksuste kõlvikute päring) seisuga 01.08.2024 on Gotlepi katastriüksusest haritavat maad 27871 m<sup>2</sup>, looduslikku rohumaad 7232 m<sup>2</sup>, metsamaad 4161 m<sup>2</sup> ja muud maad 3103 m<sup>2</sup>; Apametsa tee 2 katastriüksusest on haritavat maad 18963 m<sup>2</sup>, looduslikku rohumaad 971 m<sup>2</sup>, metsamaad 31813 m<sup>2</sup> ja muud maad 3265 m<sup>2</sup>; Arma katastriüksusest looduslikku rohumaad 4349 m<sup>2</sup>, metsamaad 524 m<sup>2</sup> ja muud maad 133 m<sup>2</sup>.

Planeeritud ala maapinna reljeef on suhteliselt tasane, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 3.86 kuni 4.93 abs.

Planeeritava alal paiknevad mõned kraavid ja nõvad, millest enamuse on kuivad. Planeeringualal paikneva Apametsa tee-maa edelapiiril paikneb Apa kraav, kuhu planeeringualalt liigvett juhitud ei ole. Planeeringuala kirdepiiri lähedal paikneva olemasoleva kraavi kohta on PB Maa ja Vesi AS koostanud augustis 2025 eksperthinnangu, vt Lisa nr 1.

Planeeringuala piirkonnas on põhjavesi suhteliselt hästi looduslikult kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023. aasta seisuga andmetel paikneb detailplaneeringuala kõrge või väga kõrge radoonisaldusega pinnasega territooriumil.

Planeeringualal ei ole Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstud kaitsealused loodusobjektid.

### **3.7. Kehtivad kitesendused.**

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu põhikaardi kohaselt paikneb detailplaneeringuala osaliselt rohevõrgustiku tuumalal.

Olemasolevad tehnovõrgud vastavate kaitsevöönditega paiknevad planeeringuala kagunurgas ja edelapiiril.

Ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ lõige (2) kohane mitte-Euroopa teedevõrgu maantee, st kohaliku tee (avalikult kasutatava tee), antud juhtumil Apametsa tee ja Liiva tee kaitsevöönd on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

## **4. PLANEERINGULAHENDUS**

### **4.1. Harku valla üld- ja teemaplaneeringute tingimused.**

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** ning Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud **Harku valla ehitustingimusi, miljöo-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu** kohaselt paikneb Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuala osaliselt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal (kompaktse hooneustusega alal) ning osaliselt hajaasustusalal. Teemaplaneeringu hooneustusalade kaardil on märgitud, et elamumaa juhtfunktsiooniga alal on võimalik arendada korterelamumaad ainult alevikes ja Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes, sh Tiskre külas. Vastavalt teemaplaneeringu põhikaardile paikneb detailplaneeringuala kirde-idaserva ala rohevõrgustiku (Harku järvest läänemäe asuvad metsad) tuumalal, mille peafunktsiooniks on looduslike ressursside taastootmine. Nimetatud tuumala juhtfunktsiooniks on teemaplaneeringu hooneustusalade kaardil märgitud puhke- ja virgustusmaa, mis on valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhke otstarbelisi ehitisi.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamumaa krundid on ette nähtud üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalale.

Harku valla ehitustingimusi, miljöo-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt jaguneb elamumaa väike- ja korterelamumaaks. Väikeelamumaa all mõistetakse üldplaneeringus ühepere-, paariselamu- ja ridaelamumaad ning kuni kahe korteriga elamu maad kompaktse asustusega aladel. Elamumaa on maakasutusplaani tähistatud kollase värviga.

*Harku valla ehitustingimusi, miljöo-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 Nõuded elamute ja suvilate planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ja elamumaa jagamiseks detailplaneeringu kohustusega aladel ning juhtudel esitatud **Tingimused detailplaneeringute***

**koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaa:**

- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on väljaspool Tabasalu ja Harku alevike piire elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m<sup>2</sup>.
- Korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m<sup>2</sup>
- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abihooned):
  - kuni 20 % kuni 2000 m<sup>2</sup> suurusel krundil;
  - kuni 15% 2000 m<sup>2</sup> kuni 5000 m<sup>2</sup> suurusel krundil;
  - kuni 10% üle 5000 m<sup>2</sup> suurusel krundidel või maaüksustel.
- Üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms) peab moodustama vähemalt 10% viie või enama elamuühikuga detailplaneeringu alast.
- 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.

**4.2. Krundijaotuskava.**

Käesolevas detailplaneeringus on Gotlepi katastriüksuse, Apametsa tee 2 katastriüksuse ja Arma katastriüksuses jagamise ja ümberkruntimise teel ette nähtud moodustada 33 krunti järgmiselt:

- 23 100% elamumaa sihtotstarbega krunti (20 üksikelamut, 3 korterelamut)
- 5 100% transpordimaa sihtotstarbega krunti
- 3 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti
- 1 100% maatulundusmaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritud maa-ala bilanss:

DP algatamiseelne maakasutuse sihtotstarve	pindala m <sup>2</sup>	%	DP kohane maakasutuse sihtotstarve	pindala m <sup>2</sup>	%
maatulundusmaa	97379	ca 82	elamumaa	51467	~43
elamumaa	5006	ca 4	üldkasutatav maa	11436	~10
transpordimaa	16657	ca 14	transpordimaa	27479	~23
			maatulundusmaa	28660	~24
<b>KOKKU</b>	<b>119042</b>	<b>100</b>	<b>KOKKU</b>	<b>119042</b>	<b>100</b>

Vastavalt **Maakatastriseadusele** on käesolevas detailplaneeringus kavandatud kruntide sihtotstarbed:

- **elamumaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamuallane, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.
- **üldkasutatav maa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Üm) - avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa;
- **maatulundusmaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga M) - põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

**4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.**

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kruntide ehitusõigus järgmiselt:

**Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Gotlepi põik 5**

- krundi pindala: 3514 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EK (kuni 8 korteriga elamu)
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim korruselisus: 2/-1
- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 525 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m

**Kitsendused:**

- planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;

**Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Gotlepi põik 3**

- krundi pindala: 3515 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EK (kuni 8 korteriga elamu)
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim korruselisus: 2/-1
- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 525 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m

**Kitsendused:**

- planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;

**Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek Gotlepi põik 1**

- krundi pindala: 3524 m<sup>2</sup>



<ul style="list-style-type: none"><li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li><li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EK (kuni 8 korteriga elamu)</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: 1</li><li>- lubatud suurim korruselisus: 2/-1</li><li>- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 525 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2002 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li><li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li><li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 12</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2000 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li><li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li><li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 10</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2000 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li><li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li><li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 8</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2002 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li><li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li><li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li><li>➤ avaliku kasutusega kraav + hooldusala;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 8, aadressi ettepanek <u>Gotli tee 6</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2004 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li><li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li><li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 9, aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 4</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2001 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li><li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li><li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li></ul>

<b>Kitsendused:</b> ➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;
<b>Krunt pos nr 10</b> , aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 2</u> - krundi pindala: 2009 m <sup>2</sup> - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1 - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m <sup>2</sup> - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m <b>Kitsendused:</b> ➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;
<b>Krunt pos nr 11</b> , aadressi ettepanek <u>Apa tee 1</u> - krundi pindala: 2015 m <sup>2</sup> - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1 - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m <sup>2</sup> - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m <b>Kitsendused:</b> ➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;
<b>Krunt pos nr 12</b> , aadressi ettepanek <u>Apa tee 3</u> - krundi pindala: 2007 m <sup>2</sup> - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1 - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m <sup>2</sup> - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m <b>Kitsendused:</b> ➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;
<b>Krunt pos nr 13</b> , aadressi ettepanek <u>Apa tee 5</u> - krundi pindala: 2010 m <sup>2</sup> - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete arv: 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1 - lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 300 m <sup>2</sup> - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m <b>Kitsendused:</b> ➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;
<b>Krunt pos nr 14</b> , aadressi ettepanek <u>Apa tee 6</u> - krundi pindala: 2006 m <sup>2</sup> - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1 - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m <sup>2</sup> - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m <b>Kitsendused:</b> ➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;
<b>Krunt pos nr 15</b> , aadressi ettepanek <u>Apa tee 4</u> - krundi pindala: 2004 m <sup>2</sup> - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet) - lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1 - lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m <sup>2</sup> - lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m <b>Kitsendused:</b> ➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;
<b>Krunt pos nr 16</b> , aadressi ettepanek <u>Apa tee 2</u> - krundi pindala: 2001 m <sup>2</sup> - maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP - lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)

<ul style="list-style-type: none"> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li> </ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 17</b>, aadressi ettepanek <u>Arma tee 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elumumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li> </ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 18</b>, aadressi ettepanek <u>Arma tee 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 2014 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elumumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li> </ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 19</b>, aadressi ettepanek <u>Arma tee 5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 2017 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elumumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li> </ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 20</b>, aadressi ettepanek <u>Arma tee 7</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 2453 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elumumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li> </ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 21</b>, aadressi ettepanek <u>Arma tee 6</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 2363 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elumumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li> </ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li> </ul>
<p><b>Krunt pos nr 22</b>, aadressi ettepanek <u>Arma tee 4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundi pindala: 2004 m<sup>2</sup></li> <li>- maa sihtotstarve: 100% elumumaa (E)</li> <li>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP</li> <li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)</li> <li>- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1</li> <li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300 m<sup>2</sup></li> <li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m</li> </ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</li> </ul>

**Krunt pos nr 23**, aadressi ettepanek Arma tee 2

- krundi pindala: 2002 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: EP
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2/-1 // abihoone 1
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 300m<sup>2</sup>
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 5,0 m

**Kitsendused:**

- planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;

**Krunt pos nr 24**, aadressi ettepanek Arma tee

- krundi pindala: 1962 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)
- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: LT

**Kitsendused:**

- servituudi seadmise vajadus:
  - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **reoveekanalisisatsioonitorustikule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **sademeveetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud elektrivarustuse **liitumiskilpidele** kaitsevööndi (2m rajatise välisseinast) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - perspektiivsele **sidevarustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

**Krunt pos nr 25**, aadressi ettepanek Apa tee

- krundi pindala: 1637 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)
- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: LT

**Kitsendused:**

- servituudi seadmise vajadus:
  - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **reoveekanalisisatsioonitorustikule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **sademeveetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud elektrivarustuse **liitumiskilpidele** kaitsevööndi (2m rajatise välisseinast) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - perspektiivsele **sidevarustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

**Krunt pos nr 26**, aadressi ettepanek Gotlepi tee

- krundi pindala: 3983 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)
- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: LT

**Kitsendused:**

- servituudi seadmise vajadus:
  - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **reoveekanalisisatsioonitorustikule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **sademeveetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **kõrgepingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud elektrivarustuse **liitumiskilpidele** kaitsevööndi (2m rajatise välisseinast) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - perspektiivne **sidevarustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

**Krunt pos nr 27**, aadressi ettepanek Gotlepi põik

- krundi pindala: 1616 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)
- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: LT

**Kitsendused:**

- servituudi seadmise vajadus:
  - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **reoveekanalisisatsioonitorustikule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **sademeveetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud elektrivarustuse **liitumiskilpidele** kaitsevööndi (2m rajatise välisseinast) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

<p>kasuks;</p> <p>-planeeritud <b>tänavavalgustusele</b> kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</p> <p>-perspektiivsele <b>sidevarustusele</b> kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</p>
<p><b>Krunt pos nr 28</b>, aadressi ettepanek <u>Välgu tee Lxx</u></p> <p>- krundi pindala: 1624 m<sup>2</sup></p> <p>- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)</p> <p>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: LT</p> <p><b>Kitsendused:</b></p> <p>➤ servituudi seadmise vajadus:</p> <p>-olemasolevale <b>veetorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</p> <p>-olemasolevale <b>kõrgepingekaablile</b> kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</p>
<p><b>Krunt pos nr 29</b>, aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 1a</u></p> <p>- krundi pindala: 2543 m<sup>2</sup></p> <p>- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa (Üm)</p> <p>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: HP/HM</p> <p><b>Krunt on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.</b></p>
<p><b>Krunt pos nr 30</b>, aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 6a</u></p> <p>- krundi pindala: 7725 m<sup>2</sup></p> <p>- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa (Üm)</p> <p>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: HL</p> <p><b>Kitsendused:</b></p> <p>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</p> <p>➤ servituudi vajadus</p> <p>- planeeritud <b>jalgrajale</b> (koridori laius 4m) omavalitsuse kasuks paiknemine täpsustada vastavas ehitusprojek- tis);</p> <p>- planeeritud üldkasutatavale <b>jäätmemajale</b> (ala pindala kuni 60m<sup>2</sup>);</p> <p>- planeeritud <b>juurdepääsuteele</b> (koridori laius 4m) Pällo kinnistu kasuks;</p> <p>- planeeritud <b>alajaamale</b> kaitsevööndi (2m rajatisest) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</p> <p>- planeeritud <b>kõrgepingekaablile</b> kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</p> <p>- planeeritud <b>madalpingekaablile</b> kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</p>
<p><b>Krunt pos nr 31</b>, aadressi ettepanek <u>Gotlepi tee 6a</u></p> <p>- krundi pindala: 1168 m<sup>2</sup></p> <p>- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa (Üm)</p> <p>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: HL</p> <p><b>Kitsendused:</b></p> <p>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</p> <p><b>Krunt on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.</b></p>
<p><b>Krunt pos nr 32</b>, aadressi ettepanek <u>Apametsa tee x</u></p> <p>- krundi pindala: 28660 m<sup>2</sup></p> <p>- maa sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)</p> <p>- krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu järgi: MM</p> <p><b>Kitsendused:</b></p> <p>➤ planeeritud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 5m teepoolsest piirist;</p> <p>➤ servituudi seadmise vajadus:</p> <p>-planeeritud <b>jalgrajale</b> (koridori laius 4m) kohaliku omavalitsuse kasuks;</p>

Lisaks käesolevas detailplaneeringus kavandatud kruntidele on detailplaneeringualal paiknevatele kuid mitte muudetava-  
tele katastriüksustele ette nähtud **servituudivajadused** järgmiselt:

**Apametsa tee lõik 11** (19801:001:4768) katastriüksusele

- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **reoveekanaliseerimisvõrgustikule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **sademeveetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- planeeritud **kõrgepingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- perspektiivsele **sidevarustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

**Apametsa tee lõik 12** (19801:001:4829) katastriüksusele

- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **reoveekanaliseerimisvõrgustikule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **sademeveetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- perspektiivsele **sidevarustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;



Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

EK – kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa. Siia alal kuuluvad ka nt galerielamu ja terrasselamu.

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava katastriüksuse koosseisu kuuluva parkla, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad;

HL - peamiselt puhkamisele ja virgustusele suunatud looduslik või poolloodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning ei majandata tulu saamise eesmärgil;

HP – haljasala maa (sihipäraselt kavandatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik välisruum [üldkasutatav ala] linnalises asulas. Haljasalade liigid on park, aed, haljak e. skväär, bulvar, puiestee);

HM - parkmetsa maa (loodusliku metsa- ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid, juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooneid ja rajatisi);

MM – metsamaa (metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa);

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja ptk 1 MÕISTED kohaselt:

- ELAMUÜHIK on iseseisvalt kasutatav eluruum (omand), sealhulgas korter (ehk korteriomand), üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon.
- ELAMU on eluruumidele esitatavatele kõikidele nõuetele vastav hoone, milles kogu pind või enamus pinnast on ette nähtud aastaringseks elamiseks. Elamu on üksikelamu, kaksikelamu, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, korterelamu.
- ÜKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõisteid väikeelamu, eramu, pereelamu, individuaal elamu või ühepereelamu vms) on elamu, milles on üks elamuühik.
- KORTER on iseseisev, ehituslikult piiritletud, reaaloa (omand) elamus (elamu osa).
- KORTERELAMU (varem kasutatud ka mõistet korruselamu) on kolme või enama elamuühikuga (korteriomandiga) elamu, mille korterid (vt mõistet „korter“) paiknevad üksteise peal ja kõrval. Kortere lamul on üks või mitu trepikoda. Kortere lamu Harku vallas ei loeta üldplaneeringu kontekstis ridaelamut või muu kahe korteriga elamut (vt mõiste eelpool).
- ABIHOONE (varem kasutatud mõistet kõrvalhoone) on põhihoone (elamu, kooli vms) teenindamiseks ette nähtud ehitist (näiteks kuur, saun, garaaž, jäätmehoone, paadikuur, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitteiluruum), mis paikneb põhihoonega (elamuga, kooliga vms) samal krundil. abihoonete hulka ei loeta eriotstarbelisi ehitisi nagu prügimajad, alajaamad ja katlamajad jne.
- VÄIKEEHITIS on kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Väikeehitis on näiteks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone, suvila, aiamaa. Detailplaneeringu olemasolul peab väikeehitis jääma hoonestusalale ja jääma ehitisealuse/hoonetealuse pinna sisse, kui planeeringu seletuskirjas ei ole lubatud teisti.
- TÄISEHITUSE PROTSENT on suhtarv, mis näitab maaüksusel asuvate kõikide ehitiste summaarset ehitisealuste pindade suhet maaüksuse kogupinna kohta.
- HOONE KORRUSELISUS on hoone korruste arv, sealhulgas maa-alused korrused ja katusekorrus (katusel asuvat üksikut hoone tehno ruumi, sealhulgas liftiseadme ruumi, ventilatsiooniseadme ruumi, väljapääsu katusele ja muud seadust, kus ei paikne muid ruume peale tehno rajatiste ja nende juurdepääsu, ei võeta hoone korruselisuse arvestamisel korruse arvesse). Lisaks korruselisusele võib määrata ka maa-aluste korruste arvu.

Kavandatud hoonete kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- 11101 üksikelamu
- 11222 muu kolme või enama korteriga elamu
- 12744 elamu, kooli vms abihoone

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hoonete osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoonete osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
  - 1) vihmaveesüsteemi;
  - 2) päikesekaitsevarjestust;
  - 3) terrassi;
  - 4) kaldteed ning treppi;
  - 5) valguskasti;
  - 6) vundamendi taldmiku;
  - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
  - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
  - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
  - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

#### **4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.**

Elamute ja nende abihoonete püstitamine elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ainult käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusalale. Elamukruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud tuleohutuskujadega, ilma-kaartega, rohealade, juurdepääsude ja parkimisalade võimalike asukohtadega jms.

Käesolevas detailplaneeringus on üksikelamu kruntide hoonestusalad ette nähtud kruntide piiridest 4 m kaugusele, kvartalisisese tee poolsetest piiridest 7,5 m kaugusele.

Korterelamute kruntide puhul on hoonestusala kaugus kruntide omavahelistest piirides 5 m - hoonestusalade omavaheline kaugus kujuneb 10m. Korterelamute hoonestusalade kaugus Apametsa tee poolsetest krundipiiridest on ette nähtud 26 m ja planeeritud Gotlepi põik tee poolsetest piiridest 27 m.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kruntide hoonestusealune täisehitusprotsent ca 15%.

Ühtlase hoonestuse kavandamise eesmärgil on kõikidele üksikelamu kruntidele (kruntide suurused on varieeruvad väga vahe üle 2000 m<sup>2</sup>) määratud suurim hoonete ehitisealune pindala kuni 300 m<sup>2</sup>.

Tulenevalt väga väikesest kruntide pindalade erinevusest on ka korterelamute hoonete ehitisealune pind määratud kõigile kruntidele ühesuurune - kuni 525 m<sup>2</sup>.

Käesolevas detailplaneeringus on kõigile kavandatud elamutele antud võimalus rajada maa-alune korrus (märgitud -1).

Kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned ja väikeehitised (vt Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ seletuskirja p1 MÕISTED) peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

**Erandina** on planeeritud korterelamute kruntidel (pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3) lubatud **väljaspoole** detailplaneeringus määratud hoonestusala püstitada kuni 60m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga rajatis - prügikonteinerite ja jalgrataste varikatus tervikrajaatena. Varikatus ehitisealune pind peab jääma detailplaneeringus määratud krundi ehitisealuse pinna sisse. Rajatis peab asuma vähemalt 4 m naaberkrundi piirist, rajatava parkla servas ja väljaspool tee kaitsevööndit. Rajatist ei ole lubatud püstitada parkla ja elamu vahele ega elamu esiküljest tahapoole. Põhijoonisele on märgitud rajatise eeldatav võimalik asukoht, konkreetne paiknemine lahendada järgmises projekteerimisetapis.

Korrastatud asumiruumi ja aedlinliku miljö, mida rõhutab nt üksikelamu kruntidele tee poolsele alale rajatav eesaed, kujunemiseks kõrghaljastuseta alal, on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud enamusele üksikelamukruntidele kohustuslik ehitusjoon teepoolsest krundipiirist 7,5 m kaugusele, st üks hoone külg peab paiknema nimetatud joonel. Planeeritud lahendus jätab tee poolsele alale ka kõrghaljastuse rajamise võimaluse piisavasse kaugusse hoonestusest.

Kuna krundid pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 7 paiknevad metsaga kaetud alal, siis nendele hoonestatavatele kruntidele kohustuslikku ehitusjoon ei ole määratud.

Kruntide pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 7 ehitusprojekti eelprojekti staadiumi koostamiseks tuleb teostada puittaimede dendroloogiline hinnang, et tuvastada väärtuslik kõrghaljastus ja. hoone parim asukoht lähtudes

#### **4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.**

Uute hoonete arhitektuur peab väärdama arenevat elamupiirkonda kvaliteetsete ja hästi komponeeritud hoonetega. Heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljö. Hoone arhitektuur peab olema kavandatud hea maitsega. Kavandatavate eluhoonete komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Kavandatud korterelamud peavad olema sarnase arhitektuurivormi ja -keelega. Abihooned ja varikatusega rajatis peavad olema elamu arhitektuuriga samas või harmoneeruvast stiilis.

Planeeringuala elamute suurim lubatud korruste arv on kuni 2 maapealset korrust (lubatud on maa-alune korrus), suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast kuni 9,0m.

Korterelamud on kavandatud nn punktalamutena, mis tähendab enam-vähem ruudukujulist hoone põhiplaani, antud juhtumil ca 22 - 23m pikkuse/laiusega hooned.

Kuna naabruskonna hoonestus on enamuses madalakaldeliste katustega, siis on käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned lubatud analoogselt naabruse kavandatud uuema hoonestuse 0 - 20° katusekalletega.

Alale mitteiseloomulikud kelpkatused ei ole lubatud.

Eelistada omadustelt kauakestvaid väärrikaid materjale. Värvitoonid peavad olema neutraalseid ja looduslähedased. Hoonete välisviimistluses on lubatud kasutada krohvipinda, looduslikku kivi, tellist, puitlaudist, betooni, klaasi ning nende kombinatsioone vms elamutele sobivaid fassaadmaterjale. Eelistada omadustelt kauakestvaid väärrikaid materjale. Hoonete värvitoonid valida neutraalseid ja looduslähedased. Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste ristappidega palkhoonete püstitamine ei ole lubatud.

Hoonete eskiisid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

##### **4.5.1. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.**

Korterelamute kruntidele (pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3) piirdeaia rajamist ei ole lubatud.

Käesolevas detailplaneeringus on kuni 1,5m kõrguste piirdeaedade rajamine lubatud vaid üksikelamute kruntide, erandiks on krunt pos nr 7, kus piirdeaed võib olla väljaspool planeeritud kraavilõigu hooldusala (põhijoonisel on vastavalt märgitud). Piirded peavad olema puitlapp-piirded või metall-paneel või -võrkpiirded. Võrkpiire „peita“ nt vabakujulisse dekoratiivhekki.

Puit-hoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu või ette näha hoonega arhitektuuriselt haakuv piirdeaed. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist osadega piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aia-postidega puitaedu). Lubatud ei ole rajada läbipaistmatuid müüre või tihedaid puidust piirdeid. Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga eskiisprojekti staadiumis.

#### **4.6. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine.**

Käesolevas detailplaneeringus on Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ Tabel 5.1 — *Liiklusvaliteet erinevate projekteerimise lähtetasemete kasutamise korral* kohaselt planeeringuala liikluslahenduse projekteerimiseks ette nähtud liiklustingimuste lähtetasemeks „Hea“. Nimetatud lähtetaseme rakendamise korral loovad tänavaelementide parameetrid eelduse sujuvaks ja ohutuks liikluseks. Konkreetse liikleja jaoks ettenähtud teel peatunud sõiduk, jalakäija või jalgrattur ei halvenda märkimisväärselt kaaskiiklejate liikumisvõimalusi. Iga liiklejaliigi liiklustihedusest või häiringutest lähtuv teenindustase on A või B.

Juurdepääsud planeeritud elamualale on ette nähtud 1980717 Apametsa tee lõigult, millelt on mahapööravatena kavandatud kolm elamukrunte teenindavat teelõiku kruntidele pos nr 24, pos nr 25, pos nr 26. Krundile pos nr 26 kavandatud teelt on ette nähtud mahapöörava teena planeeritud korterelamute krunte pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 teenindav juurdepääsutee krundile pos nr 27.

Elamuala siseteede planeeritud transpordimaa krundid on kavandatud laiussega 15 m; rajatav sõidutee kruntidele pos nr 24 ja pos nr 25 laiussega 4,7m, suurema kasutajate arvu tõttu kruntidele pos nr 26 ja pos nr 27 laiussega 5,0m. Nimetatud teed on Eesti standardi EVS „Linnatänavad“ tabeli 4.3 *Juurdepääsude tehnilised omadused* kohaselt käsitletavad **kvartalisest** tänavatena, kus projektkiirus on 30 ...20 km/h.

Pos nr 24, pos nr 25 ja pos nr 27 planeeritud teede lõppu on ette nähtud autode ringipööramisplatsid.

Planeeritud teemaa krundid on lume vaalutamiseks piisavate laiustega.

Sõiduteede ning jalg- ja jalgrattateede vahele rajada puuderivi, soovituslikult kitsavõralsed. Istutatavate puude täiskasvanud kõrgus peab olema vähemalt 10 m ja istikute kõrgus vähemalt 1,5 m.

Sõiduteede äärde kavandatud jalgratta- ja jalgteel laiuseks on ette nähtud 2,5 meetrit.

Rajatavad teed on ette nähtud asfaltkattega.

Kavandatud transpordimaade kruntidele on ette nähtud elamuala teenindavate tehnovõrkude rajamine.

Üldkasutatavaid parklaid ei ole ette nähtud. Avalikult kasutataval transpordimaal parkimine ei ole lubatud

#### **Teede ehitamiseks koostada eraldi ehitusprojekt vastavat pädevust omava isiku poolt.**

Ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ lõige (2) kohane mitte-Euroopa teedevõrgu maantee, st kohaliku tee (avalikult kasutatava tee), antud juhtumil olemasoleva Apametsa tee ja Välgu tee kaitsevöönd on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud nimetatud teede kaitsevööndi vähendamise ettepanek 9 ja 10 meetrit (erinev kaugus tuleneb asjaolust, et sõidutee pole rajatud paralleelselt Apametsa tee lõik 11 kirdepiiriga) äärmise sõiduraja servast, st planeeritud elamukruntide Apametsa tee poolse piirini.

Uue avalikuks kasutamiseks kavandatud sõidutee rajamisel ulatuks planeeritud hoonestatavatele kruntidele Ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ lõige (2) kohane mitte-Euroopa teedevõrgu maantee, st kohaliku tee (avalikult kasutatava tee) kaitsevöönd 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek planeeritud avalikuks kasutamiseks kavandatud teede (pos nr 24, pos nr 25, pos nr 26 ja pos nr 27) 30m-se teekaitsevööndi vähendamiseks 5m-le planeeritud kruntide (va transpordimaa kruntide) sõidutee poolsest piirist.

Lahendus vastab Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ seletuskirja p-i 3.2.1 *Nõuded elamute ja suvilate planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ja elamumaa jagamiseks detailplaneeringu kohustusega* aladel ning juhtudel nõudele, mille kohaselt ei ole elamumaa krundile lubatud hoonestust jt ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) rajada sõidutee poolsele piirile lähemale kui 5 m.

Teekaitsevööndisse võib püstitada piirdeaia, autode parkimisala ja prügikonteineri hoidiku.

Vastavalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja 3.2.1 *Nõuded elamute ja suvilate planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ja elamumaa jagamiseks detailplaneeringu kohustusega aladel ning juhtudel* lõike „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaa“ kohaselt on parkimine ette nähtud elamumaadel krundisisiselt: **korterelamud** - 2 parkimiskohta igale korterile, millele lisandub külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta igale korteri kohta.

Pos nr	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade vajadus	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Krunt pos nr 1 8 korterit	$(8 \times 2) + (8 \times 0,4) = 19,2$	20	20
Krunt pos nr 2 8 korterit	$(8 \times 2) + (8 \times 0,4) = 19,2$	20	20
Krunt pos nr 3 8 korterit	$(8 \times 2) + (8 \times 0,4) = 19,2$	20	20

Käesolevas detailplaneeringus on seatud tingimus, et iga korteri juurde kuuluvad parkimiskohad kajastuks korteri võõrandamislepingus.

Korterelamute külastele ette nähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs. Igal krundil kohta peab olema vähemalt 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Vältimaks soovissaarte teket, rajada korterelamute parkimisala lõunanaabruse kõrghaljastus või liigendada parkimisala puudega.

Korterelamute hoone juurde tuleb planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega - rajatis) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgratase ja/või lastekäru hoiuruum hoone I korrusel. Kortermajale jalgratase parkimiskohtade arv vastavalt Linnatänavad EVS 843:2016 standardi tabeli 9.3 tulbale *Mujal* – 2 jalgratta parkimiskohta 1 korteri kohta, st igale korterelamule peab olema tagatud min 16 jalgratta parkimisvõimalus.

**Üksikelamukrundi** parkimiskohtade arv on määratud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ Tabeli 9.2 — *Elamute parkimisnormatiiv* uue väike-elamu ala nõuetele - 3 parkimiskohta üksikelamule.

Planeeringualale on kavandatud on 20 üksikelamukrundi millede parkimiskohtade arv kokku on **60** (3 kohta x 20 krundi).

#### Kokku on planeeringuala parkimiskohtade arv 120.

Elamukruntide siseste teede ja platside katenditena kasutada vee immutamist võimaldavaid vähese kivimassiga materjale nagu murukivi, graniitsõelmeid, kruusa, puitu vms. Katendid konkretiseerida ehitusprojektides.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule peab üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms) moodustama vähemalt 10% viie või enama elamuühikuga detailplaneeringu alast. Kõrghaljastusega kaetud uuel elamualal tuleb jätta vähemalt **70% olemasoleva kõrghaljastutega** ala pinnast looduslikuks haljasalaks või planeerida parkmetsaks.

Vastaval Maa-ameti maainfo kaardirakenduse infole on käesolevas detailplaneeringus käsitletavast 102385 m<sup>2</sup> suurusest planeeringualast 36498 m<sup>2</sup> metsamaad. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud 7725 m<sup>2</sup> metsaga kaetud üldkasutatavat maad ja 28742 m<sup>2</sup> maatulundusmaad, kokku 36467 m<sup>2</sup>.

Käesolevas detailplaneeringus on seatud tingimus, et lagedale maa-alale kavandatud kruntidele (nii hoonestatavatele kui ka üldkasutatavatele) rajada mitmerindelise haljastust, mis tagab asumis liigi- ja elurikkuse ning seeläbi parandab elanike elukeskkonda ja elukvaliteeti. Mitmerindelises haljastuses on haljasaladel lisaks puudele põõsarühmad, pinnakattetaimedega haljastatud puude ja põõsaste aluseid, mis soodustaksid lindude, siilide ja kasulike putukate elamiskohti. Mitmerindelise haljastus aitab vähendada muruniitmise vajadust ja vähendada autoteedelt levivat tolmu, heitmeid ja parandada õhukvaliteeti.

Kuna detailplaneeringuala välisruumi tüübiks on aedlinn, siis on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud üksikelamute kruntide tee poolsele alale eesaedade rajamine, soovituslikult ka mõne puu istutamisega. Aedlinna miljöösse sobivad viljapuud ja -põõsad.

Iga korterelamukrundi haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoonestuse ehitusprojektis, milles lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Kortermaja krundi iga 300m<sup>2</sup> kohta istutada vähemalt 1 puu, st krundile pos nr 1 12 puud, krundile pos nr 2 12 puud ja krundile pos nr 3 12, kokku 36 puud, mille täiskasvanud kõrgus on min 9 m, istiku minimaalne kõrgus on 1,5m. Kõrg- ja madalhaljastust rajada ka korterelamute vahelisele alale selliselt, et oleks minimeeritud naaberhoonetest aknast-aknasse vaated (arvestada vastasmajade akende asukohti), kuid samas oleks tagatud piisav korterite solatsioon. Haljastuse valikul arvestada nii esimese kui teise korruse akende kõrgusega.

Kruntidele pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 on üldjuhul lubatud vaid vabakujulised hekid erinevate põõsastaimedega. Elupuuekid ei ole lubatud.

Igale korterelamukrundile, planeeritud mitmerindelise haljastusega haljaku piirkonda rajada **väikelaste mänguväljak** (kaugus elamust vähemalt 10m), lisaks on lubatud rajada piknikualasid, jalgteid, madalaid maapealseid terrasse jms. Mänguväljakud sisustada vastava inventariga, pinkide, valgustite, prügikastide ja muude asjakohaste rajatistega. Soovituslikult võiks mänguväljakud üksteisest inventari osas erineda, et lastel oleks mitmekesisemad mänguvõimalused. Mänguväljakute ehitusprojektid esitada elamu ehitusprojekti koosseisus.

Käesolevas detailplaneeringus on korterelamute parklad kavandatud elamutest kirdesuunda, juurdepääsute naabruse. Igale korterelamukrundile on planeeritud 20 autokohta, ühte parkimisritta on kavandatud kuni 10 autot, st parkimiskohtade haljastusega liigendamise vajadus puudub. Parklad eraldada elamutest haljastusega, osaliselt kõrghaljastusega. Vabakujuline põõsashekk ette näha parklate ümber. Vabakujuline hekk näha ette kombineerituna kõrghaljastusega, samuti igihalja haljastusega.

Elamukrundi sisesed parklad rajada parkimiskohtade osas murukiviga või muu analoogse kattega vihmavee imbumise ja soojustaarte vältimise eesmärgil. Parklad on elamutest ette nähtud 6 m kaugusele, et oleks kauguse ja haljastusega tagatud autode esituledest tuleva negatiivse mõju minimeerimine korteritesse läbi akende.

Olemasolevale kõrghaljastusega alale planeeritud elamukruntidel pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 7 tuleb väärtuslik kõrghaljastus säilitada/rajada vähemalt 50% ulatuses krundi pinnast, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele.

Kuna krundid pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 7 paiknevad metsa-alal, siis nendele kohustuslikku ehitusjoon et ole määratud. Kruntidel tuleb hooned hoonestusalale paigutada nii, et säiliks väärtuslikum kõrghaljastus.

Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale - Harku vallavolikogu 29.03.2018 määrusele nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas“.

Detailplaneeringu kohane haljastus peab olema rajatud vastavalt järgnevas projekteerimisstaadiumis koostatavatele ehitusprojektile ja enne elamule kasutusloa taotlemist. Haljastuse ja heakorra ehitusprojektid koostada pädevusega maastikuarhitekti poolt.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud ca 30m laiune üldkasutatava maa krunt pos nr 29, mis on osa piirkonda kujundatavast suuremast pargialast. Võimalikult rohkema kõrghaljastuse säilitamise eesmärgil on ette nähtud üldkasutatava maana krunt pos nr 30. Nimetatud kruntidele on plaanitud rajada jalgsi liikumiseks ning sportimiseks jalgrajad, mis on ühendatud loodesuunas planeeritavate mänguväljakute ning rohekoridoridega. Üldkasutatavate maadele ehitiste rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt.

Planeeritud üldkasutatava maa krundid pos nr 29 ja pos nr 31 on ette nähtud avalikuks kasutuseks ja antakse tasuta üle valla omandisse.

Planeeritud kruntide pos nr 29, pos nr 30 ja pos nr 31 kavandatud teed, jalgrajad ja muud rajatised konkretiseerida vastavates ehitusprojektides; krundile pos nr 29 rajatava mänguväljaku ja pargiala rajatiste valikul arvestada nii laste kui täiskasvanutega.

Jäätmeäitluse korraldamisel tuleb järgida Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määruse nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“ nõudeid. Tekkivad olmejäätmed koguda igal elamukrundil pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. **Nii korterelamukruntidele kui ka üksikealmukruntidele tuleb hoonestuse ehitusprojektis ette näha asukoht olmejäätmete konteineritele.** Vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirja § 8. Kogumismahuti paigutamine (4) kohaselt peab kogumismahuti peab paiknema naaberkinnistul asuvast eluhoonest vähemalt 5 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Käesolevas detailplaneeringus on üldkasutatava maa krundile pos nr 30 kavandatud üldiseks kasutamiseks JÄÄTMEMAJA jäätmete liigiti kogumise konteinerite paigutamiseks. Avalik jäätmete liigiti kogumise maja kavandada kergesti korras hoitava ja esteetiliselt nägusana. Vastav ehitusprojekt koostada koostöös kohaliku omavalitsusega ( kokku leppida konteinerite hulk, suurus jms).

#### **4.8. Vertikaalplaneerimine.**

Planeeritud elamukruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkinnistutele. Maapinna vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi haljaspindadele ja imutada omal krundil. Igale elamukrundile on planeeritud võimalus liigvee ära juhtimiseks.

Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta ca 0,5m hoonestusala piires.

Säilitatavate puude ja põõsaste ümbruses maapinda tõsta ei ole lubatud.

**Iga elamukrundi vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.**

#### **4.9. Tuleohutusabinõud.**

Hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Määratud hoonestusala ja naaberkinnistutel paiknevate hoonestusalade vahelised kujud on suuremad kui 8m.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

Kavandatud hoonete kubatuurid on sellised, millele piisab nõutavast normvooluhulgast 10 l/s 3 tunni vältel. Tulekustutusvesi saadakse piirkonna olemasolevatest ja rajatavatest ühisveevarustuse hüdrantidest.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad.

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

### **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, täpsustata vastavates ehitusprojektides.



**5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.****5.1.1 Veevarustus.**

Käesoleva detailplaneeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 - 2032“ ja osaühing Strantum 18.06.2024 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks kuna käsitletav ala paikneb OÜ Strantum vee-ettevõtluspiirkonnas.

Planeeritud ala arvutuslik veevajadus:

KRUNDI POS NR	HOONE	ELAMUÜHIKUD	MAKSIMAALNE TARBIMINE m³/päevas	MAKSIMAALNE TARBIMINE m³/kuus
1	korterelamu	8	2,4	72
2	korterelamu	8	2,4	72
3	korterelamu	8	2,4	72
4	üksikelamu	1	0,3	9
5	üksikelamu	1	0,3	9
6	üksikelamu	1	0,3	9
7	üksikelamu	1	0,3	9
8	üksikelamu	1	0,3	9
9	üksikelamu	1	0,3	9
10	üksikelamu	1	0,3	9
11	üksikelamu	1	0,3	9
12	üksikelamu	1	0,3	9
13	üksikelamu	1	0,3	9
14	üksikelamu	1	0,3	9
15	üksikelamu	1	0,3	9
16	üksikelamu	1	0,3	9
17	üksikelamu	1	0,3	9
18	üksikelamu	1	0,3	9
19	üksikelamu	1	0,3	9
20	üksikelamu	1	0,3	9
21	üksikelamu	1	0,3	9
22	üksikelamu	1	0,3	9
23	üksikelamu	1	0,3	9
	<b>KOKKU</b>	<b>44</b>	<b>13,2</b>	<b>396</b>

Vastavalt osaühing Strantum 18.06.2024 tehnilistele tingimustele on käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala veevarustus lahendatud Apametsa teel paikneva De225 veetorustiku baasil ning täiendavalt ringistava toruga Künka teelt läbi Harku Vallavolikogu 30.11.2023 otsusega nr 75 algatatud Apametsa VIb kvartali (Merelaine, Käeno, Apametsa tee 6 ja 8 maaüksuste) detailplaneeringu ala.

Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringualale kavandatud transpordimaa kruntidele pos nr 24, pos nr 25 ja pos nr 27 planeeritud veetorustik ette nähtud tupikutena – ühendus Apametsa tee maa-alal paiknevast olemasolevast ühisveevarustuse torustikust.

Planeeritud transpordimaa krundile pos nr 26 on ette nähtud ringistatav De110 veetorustik ühendusega Apametsa tee De225 ühisveevarustuse torustikust läbi *Merelaine, Apametsa tee 6,8 ja Käeno maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuala* ühendusega Künka teel paikneva veetorustikuga.

Hoonestatavate kruntide ühisveevarustuse liitumistorustikud on kavandatud üksikelamu kruntidele läbimõõduga De32 ja kortermaja krundidel De40. Tegelik veetarve ja liitumistorustike läbimõõt täpsustada koostatavas ehitusprojekti iga krundi kohta eraldi.

Veevarustuse liitumispunktid maakraanidega rajada kuni 1 m kaugusele elamukrundi piirist avalikult kasutatavale transpordimaale.

Veevarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda kohalikult vee-ettevõtjalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

Veevarustussüsteemi ehitusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardi EVS 921 2022 „Veevarustuse välisvõrk“ nõudeid.

**5.1.2. Tuletõrjeveevarustus.**

Tulekustutusvesi peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tulekustutusveevarustuse süsteemi ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standardist EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Planeeringuala elamute väline tulekustutusvee vooluhulk on 10l/s 3h jooksul, mis tagatakse olemasoleva ja planeeritud tuletõrjehüdrantidega, millede tegevusulatus on kuni 150 m planeeritud hooneteni.

Ringistav veetoru ning hüdrantide toititoru on läbimõõduga De110. Kuna hüdrantide kaugus olemasolevast Apametsa tee magistraaltorustikust De225 on ~100m (<200m), siis on antud planeeringualal tuletõrjevee vooluhulk 10l/s jooksul tagatud ka ilma ringistusega.

**Tuletõrjeveevarustuse lahendus täpsustada veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojekti.**

### 5.1.3. Reoveekanaliseerimine.

Käesoleva detailplaneeringu reoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2021 – 2032 ja osatühi Strantum 18.06.2024 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolsena. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Elamukruntide kanaliseeritav vooluhulk on hinnanguliselt võrdne veekasutuse vooluhulgaga (kuni 13,2 m<sup>3</sup>/päevas, 396 m<sup>3</sup>/kuus). Kanaliseeritavat heitvee kogust täpsustada iga krundi hoonestuse koostatavas ehitusprojektiis.

Planeeringuala kanalisatsioonisüsteem on lahendatud vaakumkanalisatsiooni süsteemina Liiva teele rajatava vaakumjaama baasil, mille olemasolev ühenduspunkt paikneb Sepa teel (Liiva tee piirkonnas). Antud torust tuleb rajada vaakumtorustik De160 kuni planeeringualani piki Sepa ja Apametsa teed, mis teenindab Sepa tee äärsete elamukinnistute ja Apametsa Vlb kvartali detailplaneeringu ala.

**Kortermajade kruntidele on liitumispunktiks ette nähtud igale oma vaakumkaev.**

Üksikelmute kruntide teenindamiseks on planeeritud üks vaakumkaev kuni nelja krundi tarvis, kust rajatakse isevoole kanalisatsiooni De160 lõik lähimate kruntideni, kus liitumispunktiks on kontrolltoru (va vaakumkaevu kõrval paiknev kinnistu).

Liitumispunkt ja vaakumkaev rajada kuni 1m kaugusele elamukrundi piirist avalikult kasutatavale transpordimaale.

Torustike läbimõõdud ja täpsem lahendus täpsustatakse järgmistes projekteerimis-staadiumites, sh on võimalik muuta ka vaakumkaevude paiknemist ja nendega isevoole ühendatud kinnistute arvu.

Reoveekanaliseerimise ehitusprojektide koostamiseks taotleda kohalikul vee-ettevõtjalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

Reoveekanaliseerimise ehitusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardi EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk” nõuetega.

### 5.1.4. Sademevee kanalisatsioon

Harku Vallavolikogu 25.09.2025 määrusega nr 24 kinnitatud Harku valla sademevee majandamise kavas aastateks 2025 – 2036 on määratud olulisemad tingimused antud detailplaneeringu ala sademevee suunamiseks eelvoolu.

#### Peamised lähtekohad.

Väljavõte Harku valla sademevee majandamise kavast aastateks 2025 – 2036

Apametsa peakraav on alates suudmest praktiliselt kuni Tammiku teeni (sh Apa kraav) otseselt merevee taseme mõjualas, kus kraavis on pidevalt seisev vesi. Kraav toimib antud alal täiendavalt ühtlustusmahutina, mis on vajalik et olematu hüdraillise langa tõttu saaks vesi paisuda ilma, et põhjustaks piirkonnas üleujutusi. Olemasolevad truubid on püsivalt ~75% ulatuses täistäites ning lumesulaperioodil reeglina uputatud olekus. Rannamõisa tee ja Tammiku tee vaheline ala on üldplaneeringu kohaselt perspektiivne elamu- ja ärimaa, mis hetkel arendamata. Antud ala madalam osa on üleujutusriskiga ala, millega tuleb arvestada planeeringute koostamisel. Antud ala kraavide puhul tuleb võimalusel vältida truupide rajamist või kraavi torutamist, kuna see vähendab kraavi mahtu, mis planeeritud arendustegevuse ehk paratamatu äravoolu intensiivistumise tõttu muutub aja jooksul järjest olulisemaks. Apa kraav on ühendatud Apametsa peakraaviga läbi düüri Di800mm, mis piirab võimalikku maksimaalset pealevoolu Apa kraavist, millel Apa kraavi suure mahutavuse tõttu ei ole olulist negatiivset mõju Apa kraavi valgalale. Mõlemad kraavid on omavahel ühenduses ka Tammiku tee kraaviga, mis väga kõrge veesisu korral hakkab toimima Apa kraavi ülevooluna. Apametsa ja Apa kraavide truubid, mis on rajatud seoses uute arendustega on heas seisukorras, va Liiva tee 59 kinnistu mahasõit, kus truup on läbimõõduga 2xDi800mm ja rajatud ~20cm kraavi põhjast kõrgemale. Antud truup tuleb perspektiivis asendada 2xDi1000mm truubiga kraavi põhja õigele sügavusele. Seoses Gotlepi ja Apametsa Vlb piirkondade detailplaneeringutega, suurendatakse Apa kraavi valgala. Antud piirkondade liigveed valguvad praegu metsaäärsesse kraavi, mis lõpeb Rannamõisa tee ääres tupikraavina, mis põhjustab Künka tee 1 piirkonnas püsivalt üleujutusi. Kraavi looduslikuks eesvooluks peaks olema Tiskre oja, aga seoses Rannamõisa tee ehitusega on kraavi eesvoolu 26 (39)Harku valla sademevee majandamise kava aastateks 2025-2036 rajamine/taastamine jäetud tähelepanuta ning selle rajamise võimalikkus on ebaselge. Apametsa Vlb planeeringu alalt on planeeritud rajada ülevoolutoru kuni metsaäärsesse kraavini, mis võimaldab antud tupikraavi osaliselt suunata Apa kraavi suunas, millega saab püsiv veepinnatase oluliselt alaneda ning sealne liigniiske olukord muutub.

Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuala on valdavalt tasane, kujutab endast valdavalt tasast heinamaad, kus maapinna kõrgused on vahemikus abs ~3.8 - 4.6m.

Detailplaneeringuala piirneb lõuna-ida suunal 1980717 Apametsa tee ja vahetult selle kõrval paikneva Apa kraaviga. Loodesuunale jääb vahetult kõrval olev Apametsa Vlb detailplaneeringu ala (käesoleval ajal võsastuma hakkav rohuma), kirde-kagu suunal paikneb metsa-ala.

Metsa-ala piiril (osaliselt ka käsitletaval detailplaneeringualal) paikneb metsa piirdekraav, mille lang on 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna tee suunal ning lõpeb vahetult nimetatud tee ääres oleva kergliiklustee juures tupikuna. Võimalik, et kunagi oli kraav ühendatud teisel poolt (kergliiklus)teed paiknenud drenaažikollektorisse eesvooluga Tiskre oja. Praegusel ajal eesvoolu pole, kraavid on madalamas osas vett täis ja madalamal olev metsaala on suhteliselt liigniiske.

Arvestades, et planeeringuala piirkonnas on Apa kraav ~1.5m madalamal kui metsa teenindav kraav, siis pinnasevesi valgub pigem Apa peakraavi suunas, mida kinnistab ka fakt, et kraavid on detailplaneeringualal on kuivad. Planeeringualal on veel mõned madalad kraavid/nõvad, mis ei suubu kuhugile - tegemist on samuti imbkraavidega.

Apa kraav suundub 1980008 Liiva tee ja 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna tee ringristmiku piirkonnas Apametsa peakraavi. Kraavi truubid kuni Tammiku teeni on rekonstrueeritud ja heas seisukorras. Tulenevalt ehituslikest tingimustest on kraavid omavahel ühendatud läbi dükriina toimiva truubi d800mm, kus selle sissevoolu kõrgus on abs 1.03, mis määrab ka minimaalse veepinnataseme kogu sinna punkti suunatud kraavile.

Kui sademed on väga suured ja/või mereveetase on kõrge, siis ulatub veepinnatase 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna tee trüüpide lae kõrguseni abs ~1.6 ning ka dükri sisend on ~60% ulatuses uputatud olekus. Vastavalt Maa ka Ruumiameti üleujutusala kardirakendusele on merevee tasemest tuleneva üleujutuse kõrgused vastavalt esinemistõenäosusele: 10 aasta jooksul abs 1.62, 50 aasta jooksul abs 1.99, 100 aasta jooksul abs 2.14 ja 1000 aasta jooksul abs 2.65.

Apa kraavi valgala on pidevas ehitustegevuslikus arendamises, millega üleüldiselt kiirendatakse/tõhustatakse sademevee jõudmist eesvoolu. Kraavi alumises osas L~1.0 km, kus sellel füüsiline lang puudub, toimib ta ühtlustusmahutina (sh settimahutina), kus veepinnatase sõltub suuresti kraavi mahust/laiusest ja juurde tulevast vooluhulgast/vee mahust. Hinnanguline arvestatav reguleeriv maht on ~4000m<sup>3</sup> enne kui see hakkab kraavi madalamates piirkondades servani jõudma.

Kogu Apa kraavi perspektiivne valgala suurus on ~120 ha ja selle pikkus ~3.4 km. Kuna valgala on suhteliselt väljavenitatud kujuga, kraavi lang väga väike, siis on ka kokkuvooluaeg piki kraavi suhteliselt suur >2h (voolukiirus <0.5 m/s). Võttes Apa kraavi valgala summaarseks äravoolukoefitsiendiks 0.25, on arvutuslik vooluhulk dükri ees ~860 l/s.

Olemasoleva dükri läbilaskevõime ilma arvestava vee taseme paisutusega on ~0.7 m<sup>3</sup>/s = 2520 m<sup>3</sup>/h. Sellest suurema vooluhulga juures hakkab veepinnatase Apa kraavis pigem tõusma ehk ühtlustusbassein hakkab „tööle“. Eeldatavalt ei saa oluliselt suurem vooluhulk edasi kanduda, kuna Apametsa peakraavi enda läbilaskevõime on samuti piiratud ja ka selles hakkab samuti veepinnatase tõusma.

Planeeringualalt on liigveed on võimalik suunata ainult 1980717 Apametsa tee äärsesse Apa kraavi. Käsitletava detailplaneeringuala piirkonnas on Apa kraavi sügavus ~2 m maapinnast ja ta ei ole merevee tasemest tuleneva mõju alas.

PB Maa ja Vesi AS volitatud hüdrotehnikainsener Kalev Raadala on koostanud 2025 augustis eksperthinnangu Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma maaüksustel paikneva nn metsaeralduskraavi otstarbest, vt Lisa 2. Ekspert hinnangu kokkuvõte:

1. Gotlepi DP alal paiknev kraavi K-1 osa ei oma olulist tähtsust piirneva metsaala kuivendamisel kuna põhiline äravool metsaalalt toimub reljeefi madalama osa kaudu metsa sees olevate reljeefi madalamate osade kaudu ja jõuab kraavi K-1 üsna kraavi alguses Rannamõisa tee lähedal.
2. Kraavi K-1 lõigu, mis paikneb Gotlepi DP alal võib likvideerida ilma, et see mõjutaks oluliselt piirneva metsa kasvutingimusi ja kuivendusseisundit. Ülejäänud osas kraav K-1 säilitada ja korraldada sealt väljavool, mida on ka tulevikus planeeritud teha Apametsa VIb kvartali (Merelaine, Käeno, Apametsa tee 6 ja 8 maaüksuste) DP koosseisus.
3. Gotlepi DP ala elamumaalt sademevee ärajuhtimiseks on ette nähtud sademevee torustik, mis juhitakse Apa kraavi. Vajadusel on võimalik juhtida ka krundikuivenduse veed rajatavasse torustikku.
4. Gotlepi DP kaguosa metsaalal on madalaid kraave ja nõvasid aga need ei oma metsaala kuivendamisel praktiliselt mingit mõju ja neid ei ole vaja taastada.

Planeeritud alale alles jäävad kraavid tuleb hooldada ning tööde käigus tuleb eemalda kraavist ja kraavi servas kasvav võsa ning välja juurida kändud. Kraavis tuleb eemaldada sinna kogunenud settekiht. Kraavi põhjale tuleb anda ühtlane kalle. Peale tööde lõppu peavad kraaviservad jääma siledad. Tööde käigus leitud olmeprügi ja ehitusjätmed tuleb kokku koguda ja utiliseerida.

#### Lahendus.

Planeeritud üksikelamukruntide (kokku 20tk) suurus on ~2000m<sup>2</sup> ning hoonete alune pindala kuni 300m<sup>2</sup>, st et krundid on piisavalt suured, et sademevesi hoonestusalast ja krundi kõvakattega platside alalt hajutatult haljasalale suunata ja/või kasutada sademevee kogumiseks. Eeldatav kõvakattega pindade osakaal on kuni ~20% (~400m<sup>2</sup>).

Korterelamute kruntidel, (kokku 3 tk) pindlaga kokku 10636m<sup>2</sup>, on kaetud pindade osakaal ca ~27% (hooned a'~525x3=1575m<sup>2</sup>, millele lisanduva platsid a'~410m<sup>2</sup>x3=1230m<sup>2</sup>, kokku ~2805m<sup>2</sup>) ning sademevee haljasalale suunamine võib olla problemaatilisem ning eeldatavalt tuleb rakendada täiendavaid meetmeid liigvee ärajuhtimiseks.

Teedel on teekatete liigvesi võimalik suunata tee kõrvale haljasalale, kus see imbib pinnasesse. Imbumise tõhustamiseks/võimaldamiseks peab tänaval olema drenaažitoru ning haljasalad kergelt nõgusad, et veel oleks võimalik „paisuda“. Koonduvate lohkude asukohas tuleb rajada ka murualadele restkaevud, kuhu suubub mitteimbuv sademevee osa enne kui see hakkab suuremaid üleujutusi põhjustama. Sellega pikendatakse nii vee viibeaega ja luuakse võimalused lokaalseteks lühiajalisteks vee paisutusteks.

Tänavaalal kasutada pealt augustatud drenaažitoru, mille läbimõõt ja kalle võtab vastu drenaažvee vooluhulga ning ühtlustatud sademevee vooluhulgad nii teedelt kui elamukinnistutelt. Tänavatorustiku läbimõõduga on määratud ka maksimaalne summaarne Apa kraavi juhitud vooluhulk ning sellest tegelikkuses suurem vooluhulk on „sunnitud“ ühtlustuma kas tänavaalal või kruntide süsteemides.

Kortermajade kruntide puhul, kui soovitakse sademeveed katustelt ja/või platsidelt eesvoolu suunata, siis tänavatorustikku suunamise tingimus on vooluhulga ühtlustamine tasemeni kuni 5l/s.

Üksikelamute puhul on soovitav tänavatorustikku suunata ainult krundi drenaažveed. Juhul kui suunatakse ka katuse ja/või platside veed, siis mitte rohkem kui 2l/s.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud alale 3 sademeveetoru lõiku:

#### Väljalask 1

3 korterelamu krunti (20l/s), 4 üksikelamu krunti (8 l/s) ja tee-alad krunt pos nr 27 ning krunt pos nr 26 (24 l/s), kokku 52 l/s. Vajalik toru läbimõõduga De315, kalle 0.003, läbilaskevõime ~59 l/s.

#### Väljalask 2

6 üksikelamukrunti (12 l/s), tee-ala krunt pos nr 25 (6 l/s), kokku 18 l/s. Vajalik toru läbimõõduga De200, kalle 0.003, läbilaskevõime ~17 l/s.

#### Väljalask 3

7 üksikelamukrunti (14 l/s), tee-ala krunt pos nr 24 (7 l/s) kokku 21 l/s. Vajalik toru läbimõõduga De250, kalle 0.003, läbilaskevõime ~31 l/s.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Elamukruntidel on soovitat kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jälgendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades.

Soovitat on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamise kastmisveena. Pinnasesse juhitud sademevesi ei tohi ületada reostusnäitajate kehtivaid piirväärtusi.

**Iga hoonestatava krundi sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada hoonestuse ehitusprojektis.**

Planeeringu ala elamute piirkonnas olevad kraavid võib likvideerida, kuna nende järele puudub vajadus. Metsaga piirnev kraav paigutatakse ümber elamukinnistute taha ja see teenindab ainult metsa-ala.

Sademevee analüüsiseaduse ehitusprojektide koostamiseks taotleda kohalikul vee-ettevõtjalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused.

**Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud veetorustiku kogupikkus ca 700 m, isevoolse reovee kanalisatsioonitorustiku pikkus ca 300 m, vaakumkanalisatsioonitorustiku pikkus ca 910 m ja sademevee kanalisatsioonitorustiku üldpikkus ca 700 m.**

#### 5.2. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 27.10.2022 tehnilised tingimused nr 429423.

Detailplaneeringu alale, transpordimaa krundile pos nr 26 on ette nähtud uus komplektalajaam, planeeritud avalikult kasutatava tee äärde, kus alajaam on ööpäevaringselt vabalt teenindatav.

Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablis KPL136055. Nimetatud maakaabel kulgeb paralleelselt Apametsa teega, planeeringualast loodes. Kõrgepinge kaabli pikkus ühenduskohast ca 400m.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine Apametsa tee 8 (19814:001:0219) kinnistule, Apametsa tee 6 (19814:001:0219) kinnistule ja Apametsa tee lõik 11 (19801:001:4768) kinnistule planeeritud kõrgepingekaabli (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks.

Kavandatud uuest alajaamast on ette nähtud kavandatud hoonestatavatele kruntidele rajada eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid.

Elamukruntide elektrivarustuseks on ette nähtud paigaldada 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid elamukruntide piiridest kuni 1m kaugusele avalikult kasutatavale transpordimaale. Liitumiskilbid on kavandatud mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni rajada maakaabliga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Ehitusprojekti tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt.

**Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud madalpingekaablite kogupikkus ca 700 m.**

**Iga korterelamu krundi autode parklasse tuleb kavandada elektriautode laadimistaristu vastavalt ehitusseadustiku §651-le. Laadimispunktide arvu täpsustatakse ehitusprojekti käigus.**

#### 5.3. Soojavarustus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Planeeritud hoonete küte on kavandatud lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Kasutada tuleb energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid

jms). Hoonetele paigaldatavad soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra) ja need ei tohi paikneda krundi tänava-poolses hoone osas. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi). Maakütete kasutamisel esitada kollektori asukoht hoonete ehitusprojekti mahus, kasutada pinnasekollektoreid (horisontaalne paigutus) või spiraalkollektoreid; spiraalkollektorite vertikaalse augu sügavus on lubatud maksimaalselt 4.0 meetrit). Vertikaalkollektoriga maakütet ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

#### **5.4. Tänavavalgustus.**

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine planeeritud elumuala siseteedele. Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks elamukruntide elanikke. Tänavavalgustus lahendada maakaabliga ühendatud metallmastidel eelprogrammeeritavate LED-valgustitega. Detailplaneeringu tehno-võrkude koondplaanile on märgitud valgustite ligikaudne asukoht, täpne lahendus (postide kõrgus ja paigaldustihedus, valgusti tüüp jms) anda vastavas ehitusprojekti.

Tänavavalgustuse liitumiseks taotleda võrguvaldajalt eraldi liitumine (eeldatavalt planeeritud alajaama baasil).

**Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda Harku Vallavalitsuselt täpsustavad tänavavalgustuse tehnilised tingimused. Ehitusprojektide tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

#### **5.5. Sidevarustus.**

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud transpordimaadele perspektiivse sidekanalisatsioonile rajamisega.

### **6. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.**

Käesolev detailplaneering (maa sihtotstarbe muutmine ja elumumaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti ei ole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhin-nangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse lange-tamine.

Planeeringus haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste ter-vist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Samuti ei avalda detailplaneeringus kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse kes-konna-tingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata. Eelnevast lähtudes sobib kavandatud te-gevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritud katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnavalubasid.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tin-gimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud (muudetud) keskkond. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju.

Planeeringualast kirde suunas ulatub alale osalisel rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taas-tootmine). Tuumala ei ulatu planeeritud elumumaadele.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule peab üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms) moodustama vähemalt 10% viie või enama elamuühikuga detailplaneeringu alast. Kõrghaljasusega kaetud uuel elamualal tuleb jätta vähemalt 70% olemasoleva kõrghaljasutega ala pinnast looduslikuks haljasalaks või planeerida park-metsaks.

Vastaval Maa-ameti maainfo kaardirakenduse infole on planeeritaval alal 36 498 m<sup>2</sup> metsamaad. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud metsaga kaetud üldkasutatavat maa krunt pos nr 30 pindalaga 7725m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa krunt pos nr 33 pindalaga 28741m<sup>2</sup> kokku 36466m<sup>2</sup>. Seega metsaga kaetud ala detailplaneeringu realiseerumisel oluliselt ei vähene. Lisaks on alale ette nähtud täiendava kõrghaljasuse rajamine.

Hoonete kütmine on ette nähtud erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, maakütte- või õhksoojuspumbad, päikesepa-neelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.



## 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale.

Detailplaneeringus kavandatud korterelamute ja üksikelamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike lisandumise näol.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, seoses suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussagedusega.

### Majanduslikud mõjud.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete (maksumaksjate) lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad elamud ja heakorrasstatud välisruum tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud.

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused objektid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringus on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuuritingimused 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 inimtegevuse poolt mõjutatud ja hoonestatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette 4 korterelamu ja 20 üksikelamu ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, 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 ehitusprojektiis ning tööohutust määravates normdokumentides 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.

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas
  - majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
  - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
  - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
  - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
  - Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
  - Eesti standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Ehitusprojektide koostamiseks teostada ehitusgeoloogilised uurimised.
- Käesolevas detailplaneeringus on kruntidele pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 ette nähtud nn linnavilla stiilis punktalamud. Kortere lamute komponeerimisel kavandada naaberhoone korteritesse otsevaadete takistusteks arhitektuurilisi võtteid.
- **Hoonete eskiislahendused kooskõlastada Harku Vallavalitsusega.**
- Hoone ehitusprojektiis anda hoonete täpsed fassaadide lahendused.
- Kortere lamute hoone juurde tuleb projekteerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel. Kortere lamu igale korterile tuleb kavandada vähemalt 1 panipaik, mis kuulub kortermaja koosseisu.
- Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsioonile.
- Tehnoseadmed (sh ventilatsiooni- ja jahutusseadmed) on lubatud paigaldada hoone katusele. Tehnoseadmed kavandada nii, et nende töötamisel tekkiv müra ei häiriks naaberelanikke. 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.

- Soojuspumpad ei tohi paikneda krundi 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.
- Soovituslikult hoone projekteerimisel näha ette õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteem. Planeeritud hoone tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naaberelamuid, st valida sellest lähtuvalt parim asukoht.
- Elamute välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Elamute siseruumides tagada liiklusemüra normtasemed selliselt, et välispiirde ühisisolatsioon (välissein koos akende ja värskeõhuklappidega) on piisava heliisolatsiooniga võimaliku mõjuva liiklusemüra suhtes.
- Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ maapinnas radoonitaseaste määramise ning radooniohtlikkuse hinnangu nõudeid ja soovitusi. Soovitatav projekteerida/kasutada vundamendialust tuulutus-süsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt. Eluhoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.
- Hoonestuse ehitusprojekti tuleohutusosa koostamisel arvestada
  - Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
  - Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
    - Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded"
    - Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Hoonete tulepüsivusklass täpsustada ehitusprojekti.
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele vähemalt kolmest küljest.
- **Hoonete ehitusprojektiid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatsid projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelit 9.7 nõuetele.
- Ehitusprojektiis lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Hoonestuse rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooleks olevale süsteemile. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Hoone ehitusprojektiis anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise täpne lahendus.
- Korterehamu ehitusprojektiis lahendada puhkeala, väikelaste mänguväljak ja väikevormid ning haljastuse lahendus, sh antud pinnasele sobiva rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Üksikelamu ehitusprojektiis esitada krundi piirete lahendus.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektiis määrata jäätmekonteinerite asukoht.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektiid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.

Käesolevas detailplaneeringus on väljaspool detailplaneeringuala ette nähtud servituudi seadmise vajadused:

**Apametsa tee 6** (kü 19814:001:0112) kinnistule

- planeeritud vaakumkanalisatsioonitorule kaitsevööndi ulatuses (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks
- planeeritud kõrgepingekaablile kaitsevööndi ulatuses (koridori laius 1+1 m) võrguvaldaja kasuks

**Apametsa tee 8** (kü 19814:001:0219) kinnistule

- planeeritud kõrgepingekaablile kaitsevööndi ulatuses (koridori laius 1+1 m) võrguvaldaja kasuks

## 9. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektiid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

**Detailplaneeringu realiseerimise kava:**

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos nr 24 (pindala 1962m<sup>2</sup>), pos nr 25 (pindala 1637m<sup>2</sup>), pos nr 26 (pindala 3983m<sup>2</sup>), pos nr 27 (pindala 1616m<sup>2</sup>) ja pos nr 28 (pindala 1624m<sup>2</sup>) tasuta võõrandamine vallale;
- 4) olemasolevate Apametsa tee lõik 11 (19801:001:4768, 7508m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) katastriüksuse ja Apametsa tee lõik 12 (19801:001:4829, 9149m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) katastriüksuse tasuta võõrandamine vallale;
- 5) üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi pos nr 29 (pindala 2543m<sup>2</sup>) ja krundi pos nr 31 (pindala 1168m<sup>2</sup>) tasuta võõrandamine vallale;
- 6) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 7) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitamist seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms.