

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359
Reg. nr.EEP000979.

TOOME TEE 2 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla.

Töö nr: 09-25DP
Stadium: Detailplaneering

Planeeringu koostaja korraldaja: Harku Vallavalitsus

Projekteerija: TS-Projektbüroo Osaühing
Reg. nr. 11330449
MTR EEP 000979
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426
telefon: 5667 6359
e-mail: tonis.sirp@mail.ee

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 Tõnis Sirp
tel. 5667 6359

Tallinn 2026

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

[2025.01.31 Algamise taotlus](#)
[2025.02.11 Algamise taotlus MailChimp.pdf](#)
[2025.02.13 Algamise taotlus HVT.pdf](#)
[2025.02.14 vastuskiri dp algamise taotlusele.pdf](#)
[2025.09.22 Leping algamise eelne.pdf](#)
[2025.12.29 Algamise otsus nr 97.asice](#)
[2026.01.07 Algamise teade MaRu.pdf](#)
[2026.01.07 Algamise teade planeerija, huvitatud isik.pdf](#)
[2026.01.08 Algamise teade AT.pdf](#)
[2026.01.08 Algamise teade MailChimp.pdf](#)
[2026.01.08 Algamise teade veebileht.pdf](#)
[2026.01.09 Algamise teade HE.pdf](#)
[2026.01.12 Algamise teade piirinaabritele e-postiga.pdf](#)
[2026.01.12 Algamise teade piirinaabritele.asice](#)
[2026.01.15 Algamise teade HVT.pdf](#)

[2026.02.26 Eskiislahenduse arutelu teade planeerija, huvitatud isik.pdf](#)
[2026.03.02 Eskiislahenduse arutelu teade MailChimp.pdf](#)
[2026.03.02 Eskiislahenduse arutelu teade veebileht.pdf](#)
[2026.03.03 Eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele e-postiga.pdf](#)
[2026.03.03 Eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele.asice](#)
[2026.03.06 Eskiislahenduse arutelu teade HE.pdf](#)
[2026.03.12 Eskiislahenduse arutelu teade HVT.pdf](#)
[2026.04.02 eskiisi avaliku arutelu protokoll.asice](#)

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	lk.5
2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK.	lk.6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	lk.7
3.1. 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 tehnovarustus	
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef	
3.7. Kehtivad piirangud	
4. KONTAKTVÖÖNDI JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	lk.8
5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	lk.10
5.1. Üldosa	
5.2. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	
5.3. Maakasutus ja territooriumi bilanss. Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid	
5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded	
5.5. Haljastus ja heakord	
5.6. Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus	
5.7. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	
5.8. Liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine	
5.9. Tuleohutuse nõuded	lk.15
5.10. Kuritegevuse ennetamine	
5.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava	
5.12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	
6. TEHNOVÕRGUD	
6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed	lk.16
6.2. Elektri- ja sidevarustus	
6.3. Soojavarustus	

III. LISAD

- Väljavõte Harku valla üldplaneeringust (LISA 1)
- Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist (LISA 2)
- Väljavõte Pillado I-I mü detailplaneeringu põhijoonisest
- Väljavõte Pillado I-I mü detailplaneeringu hoonestustingimuste tabel
- OÜ Strantum veevarustuse ja kanalisats. leping nr 20191019 (31.10.2019)
- AS Alexela maagaasi müügileping nr GA1200088078 (13.12.2018)
- Elektrilevi OÜ võrguleping nr 24015799

IV. JOONISED

- | | |
|--|-------------|
| - Asukoha skeem (DP-01) | M 1: 20 000 |
| - Kontaktvööndi analüüsi skeem (DP-02) | M 1: 5 000 |
| - Tugiplaan (DP-03) | M 1: 500 |
| - Põhijoonis ja tehnovõrgud (DP-04) | M 1: 500 |

V. KOOSKÕLASTUSED

- Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastuste lisalehed:

- Toome tee 4 omaniku digitaalne kooskõlastus 27.02.2026
- Käämo tee 5 omaniku digitaalne kooskõlastus 27.02.2026
- Toome tee 2 omaniku digitaalne kooskõlastus 10.04.2026

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Käesoleva tööga on koostatud Harku vallas, Harkujärve külas asuva Toome tee 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering.

Planeeritava ala pindala: 0.17 ha.

Planeeringu koostaja:

Planeeringu koostamise korraldaja: Harku Vallavalitsus

Planeeringu koostaja TS-Projektbüroo OÜ ning planeeringu koostamisest võttis osa:

Tõnis Sirp, diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 173574).

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

30. jaanuaril 2025.a. on Harku Vallavalitsusele esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Toome tee 2 maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Harku Vallavolikogu 29.12.2025.a. otsus nr 97 Harkujärve külas Toome tee 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringust huvitatud isikuga on sõlmitud Leping nr 5-9/285/25 22.09.2025 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus.
- Harku valla ehitusmäärus
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“.
- Harku Vallavolikogu 28. detsembri 2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032“.
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri.
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.
- Tiskre külas Pillado I-I kinnistu detailplaneering, kehtestatud 25.09.2003, otsus nr 80.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- GeoEx OÜ poolt koostatud maa-ala plaan, töö nr E22087, koostatud: 11.11.2025.

2 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused Harku Vallavolikogu 25.09.2003 otsusega nr 80 kehtestatud Tiskre külas Pillado I-I mü detailplaneeringu ümberplaneerimiseks, sooviga täpsustada ehitusõigust Toome tee 2 elamumaa sihtotstarbega maaüksusel (krunt nr 24). Tööle on lisatud väljavõte Pillado I-I mü detailplaneeringu põhijoonisest ja hoonestustingimuste tabelist.

Samas ei muudeta Toome tee 2 maaüksuse olemasolevat sihtotstarvet, kinnistu suurust ega kinnistu piire.

Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga on Toome tee 2 maaüksusele määratud ehitusõigus ühe üksikelamu püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 200 m².

Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9.0 m ja kuni 2 maapealset korrust. Lubatud katusekalle on määratud vahemikus 0-45 kraadi.

Hoonete arv krundil on määratud 1, abihooneid ei ole lubatud rajada.

Detailplaneeringuga lahendati juurdepääs maaüksusele Toome teelt.

Kõrgema taseme planeeringud:

Maaomanik soovib oma kinnistut kasutada vaid senisel sihtotstarbel ja funktsioonil ning detailplaneeringuga soovitakse täpsustada olemasoleva elamumaa maaüksusele varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigust kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (Lisa 1) paikneb planeeritav maa-ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Vastavalt Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ on väikeelamumaa elamukrundi min. suurus Tabasalu ja Harku alevike piires 1500 m², muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m².

Toome tee 2 maaüksus, suurusega 1747 m², on kehtivas üldplaneeringus ja teemaplaneeringus tiheasustusalal väikeelamumaa elamukrundi nõutud miinimumsuurusest väiksem. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punkti 2 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

Algatatava detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks, kuna planeeringu eesmärk ei ole krundi minimaalsuuruse vähendamine ega jagamine ehitusõiguse saamise eesmärgil. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on täpsustada ehitusõigust Toome tee 2 elamumaa sihtotstarbega maaüksusel.

Detailplaneeringuga ei muudeta Toome tee 2 maaüksuse olemasolevat sihtotstarvet, kinnistu suurust ega kinnistu piire. Maaomanik soovib oma kinnistut kasutada vaid senisel sihtotstarbel ja funktsioonil ning detailplaneeringuga soovitakse täpsustada olemasoleva elamumaa maaüksusele varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigust kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja teemaplaneeringuga. Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil, kuni 15 % üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 10 % üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel.

Vastavalt Teemaplaneeringu ptk 3.2.1:

- Üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Põhjendatud juhul ning kui sellega on nõus tee omanik või valdaja, võib ehitisi ehitada ka tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid võib ehitada tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m vaid siis, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) järgi on Harkujärve küla puhul tegemist maakondliku keskuse osaga. Maakondliku keskuse osaks loetakse Tallinnaga vahetult piirnevaid asumeid, millel on tihedad sidemed Tallinnaga.

Maakonna peamised ruumilise arengu eesmärgid lähtuvad eelkõige üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+” seatud eesmärkidest, kus on fikseeritud Eesti kokkutõmbumine ning vastavalt uuele olukorrale kohandatud ruumilise arengu eesmärgid - koondada asustust, arendada edaspidi välja juba väljakujunenud kompaktseid polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu, Teemaplaneeringu ning Harju maakonnaplaneeringu 2030+ lahenduste ja tingimustega.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala hõlmab ühte elamumaa kinnistut, mis moodustati vastavalt Pillado I-I mü detailplaneeringule.

Vastavalt asukoha skeemile M 1: 20 000 (joonis DP-01) paikneb vaadeldav ala tihehoonestusalal. Tegemist on Tallinna valglinnastumise tagajärjel moodustunud linnalise asustuse alaga, paiknedes Harkujärve külas Liiva tee ja Toome tee ristmikust umbes 100 m kaugusel.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Detailplaneering hõlmab:

- Toome tee 2 maaüksus (katastritunnus: 19801:002:1162), suurus 1747 m², maakasutuse sihtotstarve - elamumaa (EE100%)

Toome tee 2 on hoonestatud kahekorruselise katusekorrusega üksikelamuga, ehitisregistri kood 120305285. Hoone esmane kasutuselevõtt 2006.a.

Vastavalt väljavõttele ehitisregistrist on elamu ehitisealune pind 198 m², millega on hiljem plokeeritud 50 m² suurune autovarjualune.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb kokku 3 elamumaa kinnistuga. Planeeritav ala piirneb põhjast Toome tee 4 (katastritunnus 19801:002:1163) elamumaaga, lõunast Käämo tee 7 (katastritunnus 19801:002:1144) elamumaaga ning edelast Käämo tee 5 (katastritunnus 19801:002:1138) elamumaaga. Ala piirneb läänest ja loodest Toome tee (katastritunnus 19801:002:1168) transpordimaaga ning idast ja kagust Käämo põik 3a (katastritunnus 19801:002:1165) maatulundusmaaga.

Olemasolev situatsioon on kajastatud „Kontaktvööndi analüüsi skeemil“ (joonis DP-02). Vahetult piirnevad elamumaa kinnistud on hoonestatud väikeelamutega.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub mööda Toome teed, paiknedes piki Liiva teed tulles 2.4 km kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest, vastavalt asukoha skeemile (joonis DP-01) M1: 20 000.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Varasema detailplaneeringuga on määratud tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelised asukohad. Toome tee 2 kü on varustatud elektri, side, gaasi, sademevee kanalisatsiooni ning vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkudega.

Kinnistu tagaservas algselt kulgenud madal kuivenduskraav on likvideeritud.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef

Ümberplaneeritav maa-ala kujutab endast haljastatud ja heakorrastatud õue-ala. Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Maapinna reljeef langeb ühtlaselt kagu (kinnistu tagapiiri) suunas, maapinna kõrgusmärgid on vahemikus +5.59 - +5.00 m.

3.7. Kehtivad piirangud

Kinnistut läbivatest tehnovõrkude kitsendustest ulatub Toome tee 2 kinnistule krundi esipiiriga paralleelselt kulgeva tänavakanalisatsiooni 2+2 m kaitsevöönd (ala kuni 0.8 m), vastavalt joonisele DP-04 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“.

Lisaks läbivad Toome tee 2 kinnistu teepoolset servaala kohati gaasipaigaldise kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ning veevarustuse ja kanalisatsiooni kaitsevööndid. Kuna antud juhul kitsendused ulatuvad katastriüksustele kohati ning väga piiratud ulatuses (enamasti 1 m ulatuses), siis jooniste loetavuse nimel neid kitsendusi ei ole näidata. Kitsendusi põhjustavad tehnovõrgud on näidatud.

Toome tee kaitsevöönd, arvestades kinnistu esipiirist – 10.0 m.

4. KONTAKTVÖÖNDI JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Detailplaneeringuala kontaktvööndi ala on piiritletud, vastavalt väljatoodud alaga asukoha skeemil M 1: 20 000, joonis DP-01.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 8 detailplaneeringut, vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile M 1:4000, joonis DP-02:

1. **Käämo maaüksuse detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 20.06.2002, otsus nr 43;
2. **Karikakra tee 2 Tänavaoitsa 5 ja Liiva 3 (osal) mü detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 22.08.2002, otsus nr 60;
3. **Pillado I-II mü detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 22.08.2022, otsus nr 62;
4. **Pillado I-I mü detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 25.09.2003, otsus nr 80;
5. **Toome maaüksuse detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 23.10.2003, otsus nr 84;
6. **Tõnupere maaüksuse detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 20.11.2008, otsus nr 126;
7. **Käämo tee 2 mü detailplaneering.** Varasemalt kehtestatud dp. ümberplaneerimine 1 kü osas, kehtestatud 08.10.2019, korraldus nr 502;
8. **Toome tee 1 ja Liiva tee 10 mü detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 30.12.2025, korraldus nr 495;
9. **Apametsa VII kv. detailplaneeringu 1.- etapp.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 06.11.2018, korraldus nr 513;
10. **Apametsa VII kv. detailplaneeringu 2.- etapp.** Elamukruntide moodustamine, algatatud 06.11.2018, korraldus nr 513;
11. **Apametsa VIII kv. detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 17.08.2006, otsus nr 74;
12. **Kiriku tee 22 ja Liiva tee 2 mü detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 14.06.2022, korraldus nr 315;
13. **Hobuseraua tee 15 mü detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 11.09.2017, korraldus nr 442;
14. **Tooma tee 3, Tooma tee ja Jõetooma maatükk II ja Trahteri mü detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, kehtestatud 08.02.2013, otsus nr 29;
15. **Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma mü detailplaneering.** Elamukruntide moodustamine, algatatud 26.11.2020, otsus nr 93.

Lähipiirkonnas - on maakasutuste sihtotstarbed elamumaad. Planeeringuala asub väljakujunenud elamupiirkonnas.

Maaüksuse täpsustatud ehitusõiguse väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud ehitusõigust. Arhitektuurinõuded ei muutu.

Lähipiirkonna krundid jäävad enamikus vahemikku 1500 – 2500 m².

Piirkonnas domineerivad 2.-korruselised viilkatusega elamud (katusekalded 30-45 kraadi) ning madalakaldelised abihooned katusekalded (0-25 kraadi).

Kontaktvööndi alal on kinnistute ehitisealune pind valdavalt suurusega 300 m². Max. hoonete arv kinnistutel 1 elamu ja kuni 2 abihoonet. Üksikelamu max H= 9.0 m, abihoone max H= 5.0 m. Välisviimistluse osas on valdavalt kasutatud traditsioonilisi ehitusmaterjale: puitu, krohvi. Palkhooned ning plastik on keelatud. Esipiirded: puitlattaed, võrkpiire + hekk, mujal võrkpiire.

Käesolevaga soovitakse suurendatakse hoonete arvu kinnistul 2 hooneni: elamu + abihoone. Lisaks soovitakse suurendada kinnistul lubatud maks. ehitisealust pinda 200 m²-lt - 300 m²-ni, et oleks võimalik seadustada üksikelamuga plokeeritud 50 m² suurust autovarjualust ning rajada vajadusel kinnistule abihoone.

Rajatud üksikelamu koos autode varjualusega paikneb mõlemast otsast kinnistu 5.0 m ehituskeelualas. Täpsustunud hoonestusala piir on määratud vastavalt ehituslikule situatsioonile: kirdepoolse Toome tee 4 osas, algse 5.0 m -lt 3.5 m-ni ning edelapoolse Käämo tee 5 osas, algse 5.0 m- lt 3.0m -ni. Samas on 8.0 m tuleohutuskuja naaberkinnistu hoonetega tagatud.

Üksikelamu paikneb, 14.06.2006.a. väljastatud ehitusloa nr 4302 alusel 5.0 m kaugusel kinnistu esipiirist. Seoses sellega kuulub Toome tee 10 m teekaitsevöönd kinnistu esipiiri ulatuses vähendamiseni 5.0 m-ni.

Täisehituse % planeeritaval krundil – 17.2 %.

Kinnistu tagaosas likvideeritud kuivenduskraav kuulub taastamisele.

Olemasolev piirdeaed, mis on rajatud üle kinnistu piiri naabermaaüksustele tuleb nihutada kinnistu piirile.

Kõik vajalikud tehnovõrgud rajatud.

Sissesõit ja liikluskorraldus – olemasolev Toome teelt.

Kavandatud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Varasema Pillado I-I detailplaneeringuga on määratud krundijaotus, kruntide juurdepääsuteed, liikluskorraldus ning tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelised asukohad. Käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse Toome tee 2 kinnistu ehitusõigus. Vastavalt tabelile ja infole detailplaneeringu põhijoonisel, leht DP-04 on välja toodud detailplaneeringuga määratud hoonestusala, planeeritava krundi ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad.

Käesoleva tööga tekib võimalus rajada kinnistule üksikelamu ja üks abihoone (1+1) alljärgnevalt:

- Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete (nn. vabaehitis) arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv). Abihoone rajamine on lubatud hoonestusalale. Abihoonete arv on määratud ehitusõiguse tabelis.
- Elamu krundile võib rajada kuni ühe ($H_{max}=5$ m) ehitisealuse pinnaga rajatise (ehk katusega rajatis) nagu lahtine kuur, varjualune, lehtla või varikatussega väliköök. Ehitisealuse pinnaga (sh. kuni 20 m²) rajatiste rajamine on lubatud hoonestusalale. Katusega rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu.

- Vundamendita kasvuhoonet (toodet) ei arvestata abihoonete, katusega rajatiste ega ehitisealuse pinna hulka.
- Põhihoone juurde kuuluvad abihooned ja ehitisealuse pinnaga rajatised tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Hoonestusalal on näidatud üks võimalikest abihoone paiknemise variantidest. Täpne asukoht selgub projekteerimise järgmistel etappidel.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Elamu max. korruselisus - 2, abihoone max. korruselisus – 1.

Pos 1 (Toome tee 2)

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+ 1 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5.0 m

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid

Ümberplaneerimise käigus, olemasoleva kinnistu piiri, suurust ega maakasutuse sihtotstarvet ei muudetud.

- Toome tee 2 (pos. nr 1) - suurus 1747 m² (EE100%);

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Antud tööga uusi servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alasid ei määratud.

Toome tee 2 ulatuses tee kaitsevöönd, arvestades kinnistu esipiirist – 5.0 m.

Kitsendused vastavalt joonisele, leht DP-04 põhijoonisele ning tabelile.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded

Toome tee 2 kinnistul paiknev üksikelamu kujutab endast katusekorrusega elamut, kus välisviimistluses on domineeriv krohvipind. Tööle lisatud „Kontaktvööndi analüüsi skeemil on fotod elamust ja kinnistust.

Arhitektuursed tingimused:

Arhitektuursed tingimused jäävad muutumatuks:

Hoonestusviis – lahtine. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi piiriga.

Katusekalle: vahemikus 0-45 kraadi, sh.;

1.- korruseline hoone 0-30 kraadi;

2.- korruseline (katusekorrusega) hoone 28-45.

Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, mitte kasutada plastist laua- või kiviimitatsioone, ümarpalki (sh. freespalk).

Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, plekki. Mitte kasutada trapetsprofiili. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojekti. Hoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid.

Piirded

Olemasolevad piirded: esipiire: puitlattaed + hekk, kinnistute vahel võrkpiire. Olemasolev piirdeaed, mis on rajatud üle kinnistu piiri naabermaaüksustele tuleb nihutada kinnistu piirile. Piirded peavad olema läbipaistvad, $H_{max} = 1.5$ m. Välistada tuleb läbipaistmatute plankpiirete ja müüride rajamine. Päikesepaneelide kinnitamine piiretele keelatud. Autovärvad ei tohi avaneda tee poole.

5.5 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu lahenduse keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra nõuded on vastavuses varasema detailplaneeringu nõuetega. Kinnistu on haljastatud ja heakorrastatud. Tegemist oli loodusliku lagealaga, kuhu on istutatud üksikuid puid ja põõsaid. Parkimisalade ja sissepääsu ümbrusesse on rajatud hekk, istutatud grupiti ilupõõsaid, ilupuid mis on loonud privaatse õueala. Säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus (I, II ja III väärtusklassi puud). Mitte kavandada säilitatavate puude juurestiku kaitsealale (va. viljapuud) teid, parklaid, tehnovõrke hoonestust. Ehitustööde piirkonnas kaitsta puude juurestikku ja tüvesid, et vältida vigastuste tekkimist. Haljastuse planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud.

5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Käesoleval momendil on kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud Toome teel paiknevate ühisvõrkude baasil. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest. Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juuresõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama

kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Radoon

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile paikneb ala normaalse radoonisaldusega pinnasega alal, kus pinnase radoonisaldus on 30-50 kBq/m³ vahel. Tööle on lisatud väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, joonis Lisa 2, kuhu on märgitud vaadeldav ala.

5.7 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Sotsiaalsed mõjud

Mõju sotsiaalsele keskkonnale on tegevusega kaasnev või kaasneda võiv vahetu või kaudne mõju, mis väljendub muutustes inimese tervises ja heaolus, looduskeskkonnas, kultuuripärandis või varas. Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev negatiivne sotsiaalne mõju võib avalduda ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale on lühiajaline ning piirduv vaid ehitustööde aegse häiringuga.

Majanduslikud mõjud

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub. Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ühepereelamu ja abihoone rajamine ei ole negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühepereelamu laienduse ja võimaluse abihoone rajamiseks. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

5.8 Liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine

Pillado I-I detailplaneeringuga on määratud kruntide juurdepääsuteed ning liikluskorraldus. Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud vahetult avalikult kasutatavalt Toome teelt.

Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimesele ohtlikke mõjusid. §-le 71, lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Põhjendatud juhul võib tee kaitsevööndi ulatust vähendada. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest. Kuna liiklustihedus piki Toome teed on suhteliselt väike, siis soovitakse teekaitsevööndit Toome tee 2 kinnistu ulatuses vähendada 12 m-ni, seega on kinnistu teekaitsevööndi ulatus kinnistu esipiirist 5.0 m.

Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2. Parkimisnormatiivi kohaselt nähakse igale planeeritud elamumaa krundile ette 3 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse betoon- või murukiviga.

Müra

Toome tee poolse liikluse müra vähendamiseks võetakse kasutusele meetmed välisfassaadide mürapidavuse suurendamiseks (sh kasutatakse kolmekordse klaasiga aknaid, kasutatakse ehitusmaterjale liginullenergia hoonete rajamiseks, mis on vastavuses ka mürapidavuse meetmetega). Kinnistu esipiir haljastada võimalikult tiheda haljastusega.

Planeeritav ala asub suhteliselt rahulikus piirkonnas, kuhu ei ulatu magistraalteedest lähtuv liikluse müra. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

Vertikaalplaneerimine

Kinnistustiseste teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Sõltuvalt maapinna reljeefist tuleb krundi ehitisealust maapinda tõsta. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 15-30 cm võrra. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Krundisisesete teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Planeeritavad kinnistustisised teed ja platsid rajatakse äärekivita. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale. Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

5.9 Tuleohutuse nõuded

Käesoleva tööga täpsustatakse varemkehtestatud Pillado I-I mü detailplaneeringu ehitusõigust Toome tee 2 kinnistu osas. Lisaks algselt ette nähtud üksikelamule saab kinnistule rajada lisaks ühe abihoone. Vastavalt ehituslikule situatsioonile täpsustatakse hoonestusala ulatust kinnistul. Kehtestatud detailplaneeringu järgi on ehituskeelualad naaberkinnistute piiridel 5 m. Rajatud üksikelamu paikneb otsest ehituskeelualas. Täpsustunud hoonestusala piir on määratud vastavalt ehituslikule situatsioonile: kirdepoolses Toome tee 4 osas, algse 5.0 m -lt 3.5 m-ni ning Käämo tee 5 osas, algse 5.0 m -lt 3.0m -ni. 8.0 m tuleohutuskujad naaberkinnistute hoonete vahel on tagatud. Täpsustunud ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning 18.02.2021.a. määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoonete tulepüsisivusklass min. TP3. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil Toome tee ja Liiva tee ristmikul, kaugusega 110 m kinnistust. Asukoht ja tuletõrjehüdrandid vastavalt joonisele DP-02 „Kontaktvööndi analüüsi skeem“ M 1-5000.

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 (jõustamine 01.01.2023) määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoone väliskustutusvee normvooluhulk üksikelamutega hoonestatud maa-alal 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

5.10 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud “ EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteoohu vähendavad rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

6. TEHNOVÕRGUD

Kehtiva Pillado I-I detailplaneeringuga on varasemalt määratud tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelised asukohad. Käesoleva planeeringu raames tehnovõrkude osas muudatusi ei kavandata.

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed

Kinnistu vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud piki Toome teed rajatud vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkude baasil.

Tööle on lisatud OÜ Strantum Toome tee 2 veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 20191019, 31.10.2019.a.

Kinnistu max. kasutatav veekogus: 0.3 m³ / ööpäevas.

Sademeveed

Kinnistu tagaosas paiknev kraav, mis suundus lõuna (Käämo põik-Lilleaia tn.) suunas on likvideeritud. Vastavalt Pillado I-I mü detailplaneeringu põhijoonisele (lisatud tööle) oli kinnistu tagaosas paikneva kuivenduskraavi sügavus 3.87 (Kroonlinna 0). Praegu kehtiva Amsterdamisüsteemi järgi oleks kraavi sügavus olnud 4.11. Kinnistu tagaosas likvideeritud kuivenduskraav kuulub taastamisele.

Üksikelamu nurkades paiknevad sademevee lehtrid. Põhijoonisel geodeedi poolt näidatud restkaevud parandatud umbkaanega kaevudeks. Kinnistu on ühendatud Toome tee sademevee kanalisatsiooniga. Hoonel on väljastatud kasutusluba 2006.a. Uute perspektiivsete hoonete projekteerimisel arvestada kastmisvee kogumise ja kasutamise vajadusega. Näha ette hoone katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamisega ning peale kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse enda kinnistul. Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil pinnasesse, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

6.2 Elektri – ja sidevarustus

Elektrivarustus.

Kinnistu elektrivarustus on lahendatud liitumiskilbi baasil vahetult kinnistu esipiiri taga Toome teel.

Tööle on lisatud Toome tee 2 Elektrilevi võrguleping nr 24015799, kus liitumiskapi võrguühenduse läbilaskevõime on 3x16A.

Liitumiskilp on vabalt teenindatav.

Sidevarustus.

Toome tee 2 sidevarustus on lahendatud Toome tee sidetrassi baasil.

Sidekanalisatsioon on toodud kinnistu esipiiri taha - majaühendus veel tegemata.

6.3 Soojavarustus

Toome tee 2 soojavarustus on lahendatud Toome tee gaasitrassi baasil.

Tööle on lisatud AS Alexela maagaasi müügileping nr GA1200088078, 13.12.2018.a.

Üksikelamus paikneb gaasikatel.

Võimalusel kasutada kombineeritud küttesüsteeme (näiteks: soojuspumbad, küttekolded, päikesepaneelid ja päikesekollektorid – sooja tarbevee tootmiseks jne).

Soojuspumba välisosad paigaldada maapinnale - fassaadi lähedusse.

Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone konstruktsioonile, paigaldamine maapinnale ning piiretele ei ole lubatud.

Koostas:

Arhitekt Tõnis Sirp