

Töö nr **25005166** | 25.11.2025

Harkujärve külas Metsatuka maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tallinn 2025

Helen Leiger | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 168281)

Harku Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

I Seletuskiri

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	3
2.1. Planeeringuala kirjeldus	3
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus	4
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	6
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.	7
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK	8
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
3.2. Krundi hoonestusala	8
3.3. Krundi ehitusõigus	8
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	8
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	9
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	10
3.7. Tehnovõrkude lahendus	10
3.8. Tuletõrje veevarustus	14
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	14
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	14
3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	14
3.10.2. Jäätmed	15
3.10.3. Energiatõhusus	15
3.10.4. Radoon	15
3.10.5. Mõra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	15
3.11. Servituudi seadmise vajadus	16
3.12. Planeeringu elluviimine	16
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine	16
3.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused	17

II Joonised

1. Asukohaskeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Juurdepääsu skeem
4. Tugijoonis
5. Põhijoonis
6. Tehnovõrkude põhimõtteline joonis
7. Veevõtukoha skeem
8. 3D visioon

III Detailplaneeringu lisad

1. Topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 25-G281, Geoalus OÜ), esitatud Harku Vallavalitsuse geoarhiivi
2. Tehnovõrkude tehnilised tingimused

IV Koostöö ja kaasamine

V Menetlusedokumentide loetelu

[2025.02.14 Algamise taotlus](#)
[2025.02.18 Algamise taotlus MailChimp.pdf](#)
[2025.02.27 Algamise taotlus HVT.pdf](#)
[2025.03.17 vastuskiri dp algamise taotlusele.pdf](#)
[2025.04.16 Leping algamise eelne.pdf](#)
[2025.05.29 Algamise otsus nr 34.asice](#)
[2025.06.05 Algamise teade MaRu.pdf](#)
[2025.06.05 Algamise teade planeerija, huvitatud isik.pdf](#)
[2025.06.06 Algamise teade MailChimp.pdf](#)
[2025.06.06 Algamise teade veebileht.pdf](#)
[2025.06.09 Algamise teade AT.pdf](#)
[2025.06.11 Algamise teade piirinaabritele e-postiga.pdf](#)
[2025.06.11 Algamise teade piirinaabritele.asice](#)
[2025.06.12 Algamise teade HVT.pdf](#)
[2025.06.13 Algamise teade HE.pdf](#)
[2025.10.01 Eskiislahenduse arutelu teade planeerija, huvitatud isik.pdf](#)
[2025.10.03 Eskiislahenduse arutelu teade MailChimp.pdf](#)
[2025.10.03 Eskiislahenduse arutelu teade veebileht.pdf](#)
[2025.10.06 Eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele e-postiga.pdf](#)
[2025.10.06 Eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele.asice](#)
[2025.10.09 Eskiislahenduse arutelu teade HVT.pdf](#)
[2025.10.10 Eskiislahenduse arutelu teade HE.pdf](#)
[2025.10.23 eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll.asice](#)
[2025.10.23 eskiislahenduse avaliku arutelu registreerimise leht.PDF](#)

I Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Huvitatud isiku esindaja 14.02.2025 ettepanek Harku Vallavolikogule algatada detailplaneeringu koostamine Harkujärve külas Metsatuka (katastritunnus 19814:001:0500) maaüksusel.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Harku Vallavolikogu 29.05.2025 otsus nr 34 „Harkujärve külas Metsatuka maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused määrata Metsatuka maaüksusele ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindava abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamise haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud „Harku valla üldplaneering“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- EVS 843 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015), ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan töö nr 25 – G281 on koostatud Geoalus OÜ poolt juuli 2025. Maa-ala on mõõdistatud koordinaatide süsteemis L-EST'97, kõrgused on antud EH2000 kõrguste süsteemis.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala paikneb Harku vallas Harkujärve külas. Planeeritav ala on suurusega u 0,4 ha.

Kinnistu piirneb põhjast ja idast Väike-Trahteri (katastritunnus 19801:001:2621) üldkasutatav maaga, idast Välgu põik L2 (katastritunnus 19801:001:2622) transpordimaaga, idast ja lõunast Välgu põik 1 (katastritunnus 19801:001:2623) elumumaaga ning läänest Apametsa tee 2 (katastritunnus 19801:001:4828) maatulundusmaaga.

Metsatuka maaüksus, suurusega 3586 m², on elumumaa sihtotstarbega ja hoonestamata.

Maaüksus on osaliselt kõrghaljastatud. Maaüksuse põhja ja lääne piiril paikneb kraav.

Juurdepääs maaüksusele on tagatud munitsipaalomandis Välgu põik (katastriüksuse tunnus Välgu põik L2) tänavalt, vt juurdepääsu skeem, joonis nr 3.

Maaüksuse kitsenduseks on elektripaigaldise kaitsevöönd.

Lisaks jääb planeeringuala Eesti Geoloogiateenistuse „Eesti pinnase radooniriski kaart“ andmete alusel kõrge radooni piirväärtusega alasse.

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

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud tugiplaani, vt joonis nr 4.

2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeritav ala, suurusega u 0,4 ha, paikneb Harku vallas, Harkujärve külas Toome tee, Apametsa tee ja Välgu tee ristmikust linnulennult u 150 m kaugusel kirde suunas. Asukohaskeemil on esitatud joonisel nr 1.

Lähima tömbekeskuseni, Tabasalu alevikuni on linnulennult ca 3,5 km, Tallinna kesklinn jääb ca 10 km kaugusele idasuunas. Lähim kool (Harkujärve põhikool) asub ca 1,5 km kaugusel ja lähim lasteaed (Alasniidu lasteaed) asub ca 1,5 km kaugusel. Lähimateks esmatasandi tömbekeskusteks on Harkujärve küla keskus, Tabasalu alevik ja Tallinna Haabersti linnaosa.

Mõjuala krundistruktuur on valdavalt välja kujunenud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel. Kontaktvööndi skeem on esitatud joonisel nr 2. Enamus elamumaakrundid paiknevad planeeringualast ida ja lõunapoolsemas osas. Planeeringualast põhja ja läänepoolsemale osale jäävad suuresti üldkasutatava maa või maatulundusmaa maaüksused.

Lähimate hoonestatud kinnisasjade (Välgu tee 20, Toome põik 26, Välgu tee 28, Toome põik 11, Toome põik 9, Toome põik 24, Kolde tee 10, Kolde tee 8) kinnisasjade keskmine suurus on 2022 m², keskmine täisehitus on vastavalt ehitisregistrile (edaspidi EHR) 11%, vt tabel 1.

Elamupiirkonna hoonestus on arhitektuuriliselt eriilmeline olles vastavalt rajamise ajale omase arhitektuurikeelega (hoonestus on rajatud viimase paarikümne aasta jooksul).

Kontaktvööndi mõjuala (Metsatuka kinnistu lähimad naaberhooned) hoonestuse moodustavad kuni 2- korruselised üksik või kaksikelamud. Osade elamute juurde on rajatud ka abihooned (EHRis antud andmete kajastus puudub). Hoonete välisviimistluses on kasutatud kivi, puitu ja krohvi. Katusetüübid varieeruvad – leidub nii lame-, ühepoolse kaldega, viil- kui kelpkatust.

Elamupiirkonna sisesed tänavad (Toome tee, Välgu tee, Välgu põik, Järvemänniku tee, Hobuseraua tee) on välja ehitatud (kõvakattega) ja kahesuunalised. Kõnniteed on rajatud Toome tee, Välgu tee, Välgu põik ja Järvemänniku teede ja tänavate äärde.

Planeeringualaga piirneb läänesuunal Harku valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku tuumalaga, (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine).

Tabel 1. Planeeringuala lähi mõjualas hoonestatud kinnisasjade andmed vastavalt ehitusregistri ning Maa- ja Ruumiameti andmetele (seisuga 17.06.2025)

Aadress	Katastri-üksuse pindala (m ²)	Ehitisealune pind kokku (m ²)	Põhihoone suht. kõrgus (m)	Põhihoone korruselisus	Põhihoone suletud bruto (m ²)	Täisehituse %
*Välgu tee 20	3442	234	6,9	2	336,4	7
*Toome põik 26	2203	238,2	6,6	2	*185	11
**Toome põik tee 28	2030	224	7,8	2	*350	11
*Toome põik 11	1613	171,1	9	2	*250	11
*Toome põik 9	1607	181,4	9	2	227,8	11
**Toome põik 24	1900	267	8,4	2	*435	14
*Kolde tee 10	1707	196	8,5	2	*340	11
**Kolde tee 8	1672	222	8,1	2	*350	13
Keskmine näitaja	2022	217	8	2	309	11

* üksikelamu; **kaksikelamu; * suletud brutopind on tuletatud netopinna alusel (andmed Maa- ja Ruumiametist ja EHRist seisuga 17.06.2025)

Planeeringuala lähi mõjualas kehtestatud detailplaneeringute kinnisasjade andmed (vt Kontaktvõõndi skeem nr 2) :

1. Tooma 3, Tooma 4, Jõetooma II, Trahteri mü detailplaneering (kehtestatud 28.02.2013 Harku Vallavolikogu otsusega nr 29). Detailplaneeringu kohaselt on lubatud kavandada väikeelamumaa kruntidele üks kuni 2-korruseline üksikelamu. Lubatud maksimaalne hoone kõrgus kuni 9 m. Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind kokku 250 m² (sh 1 abihoone). Katusekalle 0-20 kraadi.
2. Käämo maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 20.06.2002 Harku Vallavolikogu otsusega nr 43). Detailplaneeringu kohaselt on kavandatud 16 väikeelamumaa krunti, lubatud korruselisus 1,5 (st teine korrus on katusekorrus), ehitisealune alune pind kuni 250 m² ja 300 m².
3. Hobuseraua tee 15 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 11.09.2017 Harku Vallavalitsuse korraldusega nr 442). Detailplaneeringu kohaselt on lubatud kavandada väikeelamumaa kruntidele üks kuni 2-korruseline üksikelamu. Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on kuni 8 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m. Katusetüübiks võib hoonetel olla kas ühepoolse kaldega katus või viilkatus. Lubatud hoonete ehitisealune pind kokku 300 m² (sh 2 abihoonet). Katusekalle 20-45 kraadi.

Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma maaüksuste detailplaneering (algatatud 26.11.2020.a. Harku Vallavolikogu otsusega nr 93). Eesmärk on alale kavandada väike- ja ridaelamud ning osa planeeringualast säilitada rohealana.

Kokkuvõtteks võib öelda, et arvestades varasemalt lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringuid on piirkonnale omapärane 2 korruseline hoonestus, ehitisealuse pinnaga kokku 250 m² kuni 300 m². Elamute lubatud kõrgus on 8 kuni kuni 9 m. Vastavalt lähinaabruses kehtestatud planeeringute alusel on lubatud kavandada ka 1 või 2 abihoonet.

Metsatuka elumumaa kinnistu suurusega 3586 m² on keskmisest suurem kui naabruskonnas välja kujunenud väikeelamumaa krundid. Planeeringus on antud võimalus kinnistule kavandada üks kuni 2-korruselise üksiklamu ja kaks kuni 1-korruselise abihoonet kokku ehitisealuse pinnaga kuni 400 m² (täisehitusprotsent 11 %). Lubatud eluhoone kõrgus maapinnast on kuni 9 m ja abihoonete kõrgus kuni 5 m. Hoonete ehitisealuse pinna määramisel on arvesse võetud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu“ kohaselt lubatud krundi täisehitusprotsenti ning piirkonnas välja kujunenud keskmist täisehitusprotsenti.

Metsatuka maaüksusele kavandatud mahud sobituvad piirkonda.

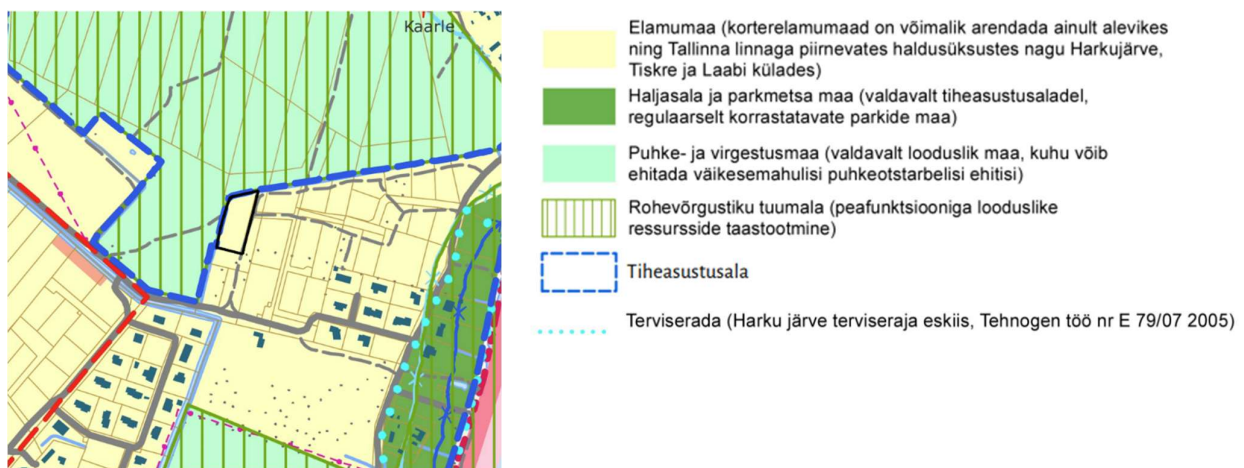
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimis-dokumendid on „Harju maakonnaplaneering 2030+“ (edaspidi maakonnaplaneering), „Harku valla üldplaneering“ (edaspidi üldplaneering) ja „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ (edaspidi teemaplaneering).

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt jääb planeeringuala linnalise asustusega alale. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Linnalise asustusega alad hõlmavad nii elumalasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid.

Arvestades, et planeeringuala jääb maakonnaplaneeringu kohaselt linnalise asustusega alale (sh üldplaneeringu kohaselt elumumaa juhtotstarbega tiheasustusalale) kus on juba välja kujunenud/kujunenud kompaktne asustus ja taristu koos vajalike kommunikatsioonidega, siis elamu kavandamine elumumale ning ala tihendamine on kooskõlas üldiste Harju maakonnaplaneeringu 2030+ üldiste arengusuundadega.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala elumumaa juhtotstarbega alale tiheasustusalale (vt skeem 1). Elumumaa jaguneb üldplaneeringu kohaselt väike- ja korterelamumaaaks. Väikeelamumaa all mõistetakse üldplaneeringus ühepere-, paariselamu- ja ridaelamumaa ning kuni kahe korteriga elamu maad kompaktse asustusega aladel. Käesoleva planeeringuga kavandatakse ühepereelamut (üksikelamut).



Skeem 1. Väljavõte „Harku valla üldplaneeringu“ koondkaardist. Planeeringuala on tähistatud musta joonega.

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga on täpsustatud üldplaneeringut, mille kohaselt jääb planeeringuala samuti elamumaa juhtotstarbega alale tiheasustusalal (sh detailplaneeringu koostamise kohustusega alale). Harku valla üldplaneeringu väljavõttes (vt skeem 1) olulisi muudatusi võrreldes teemaplaneeringuga ei esine. Samas teemaplaneeringu seletuskiri määrab järgnevad täiendavad tingimused:

- Tabasalu ja Harku alevike piires väikeelamumaal elamukrundi miinimumsuuruseks 1 500 m², muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2 000 m².
- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) üle 2 000 m² kruntide puhul võib olla kuni 15%.
- Parkimine tuleb lahendada elamumaal krundi siseselt.
- Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre; üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5m.
- Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu kohustusega aladele ehk tiheasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering või projekteerimistingimused seda ette näeb.
- Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala vähemalt 70% ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale.
- Teemaplaneeringu kohaselt on elamu maksimaalseks kõrguseks määratud kahekorruselise hoone puhul kuni 9 m olemasolevast maapinnast, et tagada nende sobitumine Harku vallas kujunenud hoonestuslaadiga ja välistada hoonete liigne domineerimine maastikus.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Seega on detailplaneeringu lahendus kooskõlas üldplaneeringu ning teemaplaneeringu eesmärkide ja tingimustega (vt ka peatükk 3.3 Krundi ehitusõigus).

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

Planeeritud ala jääb selgelt piiritletavalt kompaktselt asustusega alasse. Nii üldplaneeringu kui ka teemaplaneeringu kohaselt väikeelamute alale, tiheasustusalasse.

Planeeringu eesmärk on väikeelamu kavandamine, ehitusõiguse määramine juba välja kujunenud taristu juurde (olemasolevad juurdepääsu teed, teenindusasutused ja tehnovõrkude olemasolu). Kavandatu aitab realiseerida üldplaneeringu ja teemaplaneeringuga üldiseid arengu eesmärgi.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Tegemist on olemasoleva elamumaa maaüksusega (Metsatuka maaüksus: pos 1), mille kinnisasja piire ei muudeta. Säilib olemasolev 100% elamumaa maasihtotstarve.

3.2. Krundi hoonestusala

Krundile määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Väljaspoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud.

Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritavate hoonete asukohta ja kuju. Tulenevalt teemaplaneeringust on hoonestusala krundi piirist ette nähtud vähemalt 5 m kaugusele. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud ka tuleohutus-aga ka muudest kujadest ja kitsendustest.

3.3. Krundi ehitusõigus

Metsatuka maaüksuse, pos 1 ehitusõigus (vt ka Krundi ehitusõigus ja kitsendused, joonisel nr 5):

- 1 üksiklamu ja seda teenindavad 2 abihoonet, hoonete püstitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuded;
- Krundile on lubatud on rajada kuni 2-korruseline üksiklamu ja kuni 1-korruselised abihooned;
- Krundi lubatud hoonete maksimaalne ehitusõigus ehitisealuse pinnaga kokku on kuni 400 m² (sh 2 abihoonet); Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv);
- Krundile lubatud hoonete suurim suletud brutopind 650 m²;
- Eluhoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 9,0 m ja abihoonete kõrgus maapinnast kuni 5,0 m;
- Lubatud krundi täisehitusprotsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) kuni 2 000 m² suurustel kruntidel kuni 15%; Käesolevas planeeringus on lubatud krundi täisehitusprotsent kuni 11 %;
- Elamühiku arv 1.

Pos 1 kitsendused:

- Elektripaigaldise kaitsevöönd

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs pos 1 kinnistule on tagatud munitsipaalomandis olevalt Välgu põik tänavalt, vt ka juurdepääsu skeem joonis nr 3 .

Parkimine

Parkimine on ette nähtud kinnisasja siseselt vähemalt kolmele sõidukile. Parkimine on lubatud avatult krundil ja/või hoone mahus. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti koostamise käigus. Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Tabel 9.1.

Tabel 2 Parkimise arvutuse vajadus

pos. nr.	ehitise liik	Eesti standardi EVS 843 normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	eramu	3	3

3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

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

Pos 1 arhitektuurinõuded:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev. Abihoone peab moodustama elamuga ühtse kompleksi. Palkhoone pole lubatud;
- Välisviimistlus: eelistada heledaid krohvipindu ja naturaalses toonides laudist. Kasutada võib ka puhta vuugiga laotud moodulkivi. Keelatud on ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine;
- Katusekattematerjalid: tuleb eelistada ühetoonilisi vähese reljeefsusega katusekatte materjale;
- Katusekalded: 0-20 kraadi;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei ole määratud;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus piirkonnale omaselt;
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Harku valla arhitektiga.

Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Üksikelamu krundile võib rajada kuni 1 maksimaalselt 5 meetri kõrgusega ehitisealuse pinnaga rajatise (ehk katusega rajatise), nagu varjualune, autode varjualune, lehtla või varikatusega väliköök. Ehitisealuse pinnaga rajatiste rajamine on lubatud vaid hoonestusalale. Katusega rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv).

Põhihoone juurde kuuluvad ehitisealuse pinnaga rajatised tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Piirdeaiad peavad olema läbipaistvad ja kooskõlas hoone arhitektuuriga. Massiivpiirete rajamine ei ole lubatud.

Lubatud materjalid: puit, kivi, metall, vörkaed, elustara (põõsad). Kombineeritud piirde puhul võib laotud kiviaia ehk sokliosa maksimaalne kõrgus olla 0,3 meetrit. Vörkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeadeadeks.

Piirde võib rajada ka Metsatuka kinnistu lääne- ja põhjapiiri vahetusse lähedusse, kuid tagatud peab olema võimalus kraavi korrashoiuks (tagada kraavi pervest hooldusla ulatusega ca 2,5m). Kuna kraav asub kinnistute piiril, tuleb selle puhastamise tingimused ja kord kokku leppida naaberkinnistute omanikega. Aia ja väravate täpne asukoht ning tüüp määratakse ehitusprojektiga.

Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Pos 1 kinnistul on valdavalt tegemist sööti kasvanud rohumaaga. Kinnistu põhja- ja läänepoolsemas osas on ala võsastunud. Antud suunas paikneb ka olemasolev kraav (tagada tuleb kraavi hooldatavus). Kraavi äärne ala tuleb heakorrastada ning hoida võsa- ja kõrghaljastuse vaba.

Pos 1 haljastuse minimaalne kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 30 %. Uushaljastus näha ette mitmerindelisena. Planeeritava haljastusena kasutada kodumaiseid liike, mitte kasutada elupuud. Haljastus- ja kujunduslahenduse põhimõtted on soovitatav anda eelprojekti mahus.

Teemaplaneering sätestab, et väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala tuleb säilitada kõrghaljastus vähemalt 70% ulatuses. Kuna kraavi äärne ala tuleb hoida võsavabana on ette nähtud väheväärtusliku haljastuse asemele uusistutus pos 1 kinnistu idapoolsemale küljele.

Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale.

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

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

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete ja teede/parkla asukohtadest. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ja tänavaalale. Sade- ja pinnavete juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

3.7. Tehnovõrkude lahendus

Planeeringus on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Trasside täpsed asukohad ja dimensioonid määratakse ehitusprojekti faasis. Projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 01.07.2025 määrusest nr 73 "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" ning Kliimaministri 17.09.2023 määruse nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

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

Olmevee ja kanalisatsiooni ning sademevee varustus

Olmevee ja kanalisatsioonivarustuse ning sademevee varustuse planeerimise aluseks on 29.07.2025 Osaühing Strantum tehnilised tingimused.

Planeeritud kinnistu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni liitumispunktid on ette nähtud kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri avalikule maale.

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on võimalik ühendada Välgu põik L2 (19801:001:2622) paikneva De63 ühisveevärgiga.

Taotletud veekasutus kokku 0,3 m³/d, sh: Elukondlik veekasutus: 0,3 m³/d (1 elamuühikut*0,3). Tööstuslik ja äriiline veekasutus: 0,0 m³/d Veeallikas: Tiskre põhjaveemaardla. Veekiht kambrium-vent (põhjavee kasutuse korral).

Reoveevarustus

Planeeringuala kanalisatsiooni eelvooluks on Välgu põik L2 (19801:001:2622) paiknev De160 iseoolne ühiskanalisatsioon ja selle olemasolevad kaevud. Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkoolne.

Planeeritud ärajuhitava reovee kogus kokku: 0,3 m³/d. (1 elamuühikut*0,3 m³/d). Reovee reostusaste: Olmeline. Reovee eesvool: AKTSIASELTS TALLINNA VESI .

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud ÜVK laiendus-, ümberehitus- ja/või likvideerimistööd peavad olema lõplikult teostatud või teostamine OÜ-ga Strantum kokku lepitud enne detailplaneeringu järgsete hoonete ehitusõiguse andmist või kinnistute ÜVK liitumise tehniliste tingimuste taotlemist/väljastamist;
- Projekteeritud ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustikele näha ette isikliku kasutusõiguse ala, mis vastab torustike kaitsevööndile;
- Kinnistutele kohaldub ÜVK eesvooluga liitumise tasu vähemalt järgmiste kokkulepete alusel:
 - Välgu tee piirkonna ÜVK ARENDUS- ja LIITUMISKOKKULEPE nr 3-17.5/21016;
- Kinnistud osalevad uute liitujate lisamiseks ÜVK eesvoolu arendamise ja rekonstrueerimisega seotud kulude katmises. Tehniliste tingimuste väljastamise hetkel kohalduvad planeeringualale vähemalt järgmised arendustasud:
 - Tiskre veetöötuse arendamine;
 - Tabasalu-Tallinn reoveetorustiku arendamine;
 - Hobuseraua tee ÜVK arendamine.
- Kinnistute eesvooluga liitumise tasu täpsustatakse arendus- või liitumislepingus.
- Veevarustuse projekteerimisel arvestada tagatud vabasurvega 1,0 bar liitumispunktis.

Sademevee varustus

Sademeveed lahendada immutamisega omal kinnistul. Sademeveed tuleb eelkõige koguda kokku ja rakendada taaskasutamist, nt kastmisveeks. Üleliigne sademevesi on võimalik juhtida ka läänepool asuvasse kraavi, mille eesvooluks on Harku järv läbi kraavituse. Tagada tuleb Metsatuka kinnistul kraavi hooldatavus.

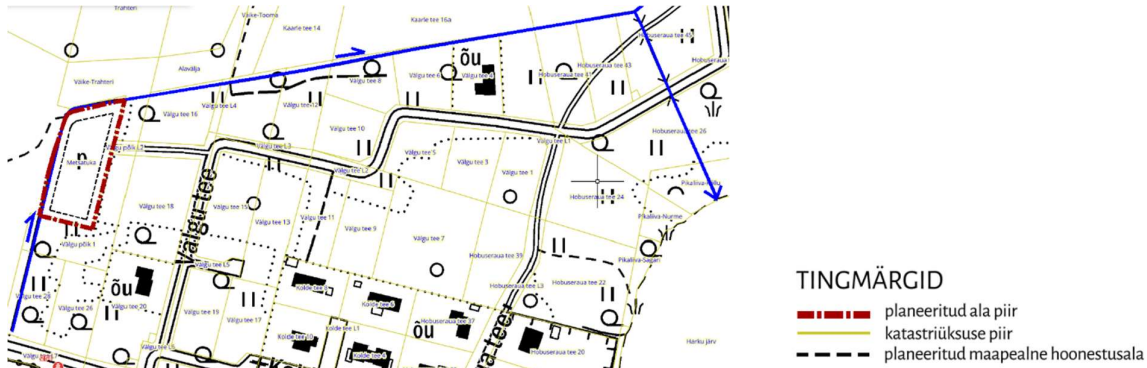
Vastavalt varem kehtestatud (28.02.2013 Harku Vallavolikogu otsusega nr 29) Tooma 3, Tooma 4, Jõetooma II, Trahteri mü detailplaneeringule on ette nähtud vesi juhtida (kraav/truup) läbi Väike-Trahteri (kü 19801:001:2621) kinnistu. Selleks, et saaks toimida piirkonna sademe- ja pinnavee lahendus, tuleb heakorrastada Väike-Trahteri kinnistul hävinud olemasolev truup või rajada kraav ning pikendada Metsatuka kinnistul paiknev kraav Väike-Trahteri kinnistu piirini.

Väike-Trahteri kinnistul tuleb rajada truup või kraav detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Tagada tuleb kraavide omavaheline ühendus. Vastasel juhul ei toimi vaba vee voolavus ja Metsatuka kinnistul paiknev kraav võib ujutada üle nii naaberkinnistu kui ka Metsatuka enda kinnistu.

Sademevee käitlemise võimalused, tehnoloogia täpsustada ja lahendada projekteerimise etapis. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Piisavate eesvoolude olemasolul on eesvoolu lubatud juhtida ainult puhastatud sademe/drenaaži vee ülevoolu vooluhulgaga mitte üle 10 l/s;
- Kinnistu sademevee/drenaaži süsteemide planeerimisel arvestada kastmisvee kogumise ja kasutamise vajadusega;
- Drenaaži süsteemide eesvooludena võib avalikule maale kavandada ainult tõendatult iseoolset sademeveekanalisatsiooni suubumisega toimivasse (ametlikku) vooluveekogusse või olemasolevasse sademeveesüsteemi;
- Hoonete projekteerimisel selgitada välja sademevee puhastite vajadus. Juhul kui projekteerimisel selgub puhastite vajadus, määrata sademevee puhastite asupaik koos kuja ning kommunikatsioonidega.



Skeem 2. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti geoportaali kaart (www.maaamet.ee). Olemasolev kraavid ja suund on tähistatud sinise joonena.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on 09.07.2025 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 500201. Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama nr 7760:(Tabasalu) baasil.

Välgu pöik L2 kinnistul asuv olemasolev liitumiskilp LK215348 on ette nähtud ümber tõsta (Välgu pöik 1 kinnistu liitumiskilp). Lisaks on ette nähtud vahetult Metsatuka kinnistu piirile uus liitumiskilp (maakaabeliiniga ühendus Metsatuka pos 1 kinnistu kasuks). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Soovitav pos 1 võrguühenduse ja mõõtesüsteemide maksimaalne faaside arv on 3 ja kokku 32 A (amprit).

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga;
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse tagada servituudialana;
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele;
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
- 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;
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on 18.07.2025 Telia Eesti AS (edaspidi Telia) tehnilised tingimused nr 39767523.

Välgu pöik 1 kinnistuni paikneb valguskaablite multi mikrotorustik Hõhle 4x7/3,5+Cu.

Planeeringulahenduses on ette nähtud 1x7/3,5+Cu mikrotorustiku ehitus lähtuvana Välgu pöik 1 ees olevast multi mikrotorustiku pikendamisest. Kasutusele võetav mikrotoru värv sinine ja Välgu tee/Välgu pöik ristimikul asuvas torustiku jätkus läbi ühendamine magistraaltorustiku MD610 pruuni toruga sidekapi HKJPA078 poole. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõiduteelale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused;
- Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse ja rajatiste alla. Telia sideehitiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele § 15”. Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia omandisse;
- Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist;
- Täiendav info nõuete kohta paikneb aadressil: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule>;
- Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus;
- Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu;
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega;
- Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000;
- Telia Eesti AS (edaspidi Telia) ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele;
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded";
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele";
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.";
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

3.8. Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti standardi EVS 812 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ tabel 1 nõuetele tuleb tagada tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul. 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kohaselt veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Planeeringu lähipiirkonna väline tulekustutusvee lahendus on osaliselt välja arendatud või rajamisel. Osaühing Strantum (tehnilised tingimused nr 29.07.2025) tagab ühisveevärgist tuletõrjevee 10 l/s.

Planeeringu lahenduse koosseisus on esitatud kehtiva veevõtukoha skeem, mis tõendab olemasoleva veevõtukoha katvuse piisavust, vt joonis nr 7. Olemasolev hüdrant jääb planeeringualast ca 86 m kaugusele.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrjesüsteem ja veevajaduse maht täpsustada ehitusprojekti faasis.

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõuetega.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territooriumi korrashoid;
- kestvad ja kvaliteetsed materjalid (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid).
- sõidukite parkla kavandada vahetult elamu lähedale piirdeaiaga piiratud alale, kuhu on hea vaade elamu akendest, mis läbi on tagatud sotsiaalne kontroll (soovitav on hoida sõidukid öisel ajal hoone mahus).

3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

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

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

3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Eesti Põhjavee kaitstuse kaart (M 1:400 000, koostanud Eesti Geoloogiakeskus) andmete kohaselt suhteliselt hästi kaitstud põhjaveega alal.

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

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

3.10.2. Jäätmed

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

3.10.3. Energiatõhusus

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

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

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

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

3.10.4. Radoon

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeritav ala kõrge või väga kõrge radooniriski pinnasega piirkonda (Eesti Geoloogiateenistus, <https://gis.egt.ee>, andmed 2020. aasta seisuga). Projekteerimise faasis on soovitatav teostada radoonitaseme mõõtmised.

Planeeringualal tuleb arvestada standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” ajakohase versiooni soovitustega.

3.10.5. Mära, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
- Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevaid nõudeid.

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

Soovitatakse on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00;

Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

3.11. Servituudi seadmise vajadus

Servituudi (edaspidi SV) seadmise ettepanek positsioonil 1

SV: plan. madalpingekaabli kaitsevöönd koridori ulatusega 2m ja jaotusseadmest 2m, võrgu valdaja kasuks;

SV: plan. vee- ja kanalisatsiooni muu ehitise (kaevu, maakraani) kaitsevöönd ulatusega 2m, võrgu valdaja kasuks;

SV: plan. sideehitise kaitsevöönd ulatusega 1m, võrgu valdaja kasuks.

Servituudi seadmise ettepanek Välgu põik 1 (kü 19801:001:2623)

SV: olemasoleva ja plan. vee- ja kanalisatsiooni muu ehitise (kaevu, maakraani) kaitsevöönd ulatusega 2m , võrgu valdaja kasuks;

SV: olemasolev sideehitise kaitsevöönd ulatusega 1m , võrgu valdaja kasuks;

SV: plan. elektriseadme kaitsevöönd jaotusseadmest 2m, võrgu valdaja kasuks.

Servituudi seadmise ettepanek Väike-Trahteri (kü 19801:001:2621)

SV: plan. elektriseadme kaitsevöönd jaotusseadmest 2m, võrgu valdaja kasuks.

3.12. Planeeringu elluviimine

3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine

Majanduslik mõju

Planeeritud ala jääb selgelt piiritletavalt kompaktse asustusega alasse. Üldplaneeringu kohaselt väikeelamute alale, tiheasutusalasse. Planeeringu eesmärk on väikeelamu kavandamine, ehitusõiguse määramine juba välja kujunenud taristu juurde. Üldplaneeringu kohase elamupiirkonna tihendamine aitab vähendada valglinnastumist, andes elanikele võimaluse luua uue eluaseme väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda (olemasolevad juurdepääsu teed, teenindusasutused ja tehnovõrkude olemasolu).

Planeeringu realiseerimine võib tõsta piirkonna kinnisvara väärtust kuna planeeringus on seatud tingimus hoida kinnistul paiknev kraav korras ja tagada vaba veevoolavus. Tuginedes *Harku järve loodekalda elamurajooni I ehitusjärgkorra ehitusgeoloogilised rekognosuurungute* (koostanud Rakendusgeodeesia ja ehitusgeoloogia inseneribüroo, töö nr GE 0069) uurimustööle on Metsatuka

kinnistul paiknev kraav piirkonna süsteemi osa. Kraavi vaba vee voolavus leevendab piirkonna kõrge pinnaveega kaasnevaid probleeme. (Samas tuleb arvestada, et oluline on taastada ka Väike-Trahteri kinnistul hävinud truup või rajada selle asemel kraav. Korrastatud kraavisüsteem leevendab liigveest kaasnevaid probleeme).

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala ei paikne miljöös ega kultuuripärandiga seotud alal, samuti ei jää see väärtuslikule maastikule ega hõlma kultuuriväärtuslikke objekte. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala elamumaal ning jääb piirkonda, kus on välja kujunenud/kujunemas väikeelamute ala. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas üldiste ruumiliste arenguvisionidega ning ei mõjuta negatiivselt piirkonna maastikulist ega kultuurilist identiteeti.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt negatiivseid sotsiaalseid mõjusid, kuna tegemist on juba välja kujunenud/kujunemas elamupiirkonnaga. Planeeringulahenduse elluviimisel ei suurene oluliselt piirkonna tänavatel liikluskoormus. Häirivam liikluskoormus võib kaasneda vaid ehitamise käigus, kuid see on mööduv.

Mõju looduskeskkonnale

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Ette on nähtud, et krundi minimaalne kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 30 %. Mitmerindeline haljastus toetab elurikkuse säilimist ning aitab säilitada ökoloogilist sidusust väikloomade, lindude ja tolmeldajate jaoks.

3.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused

Planeeringus on antud võimalus ühe ükselamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks. Määratud on üldised kasutamise põhimõtted, liikluslahendus ja tehnovarustuse lahendamine.

Planeeritud ehituskrundiga seotud taristu (parkla, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja planeeringu huvitatud isik.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik/planeeringu huvitatud isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel.

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

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevuse järjekord:

1. Planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
2. Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Kraavi rajamine Metsatuka kinnistu põhjapoolsele alale ja Väike-Trahteri kinnistule eesmärgiga ühendada olemasolevad kraavid.

Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;

3. Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload