

**Harku vald, Tiskre küla
APAMETSA VIB KVARTALI (APAMETSA TEE 6,
APAMETSA TEE 8, MERELAINE JA KÄENO)
DETAILPLANEERING**



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Harku Vallavalitsus, registrikood 75014132
Kallaste tn 12, Tabasalu alevik, Harku vald
tel: 600 3848, e-mail: harku@harku.ee

HUVITATUD ISIKUD:

OÜ Polar Vara, registrikood 11545292,
Rünno Sulg, tel: +372 507 9552, e-mail: runno@polaron.ee;
EVK Invest OÜ, registrikood 16310553
Timo Mehilane, tel: +372 577 04 313, e-mail: timo@eventus.ee;
Tagajaani OÜ, registrikood 14694532
Taivo Luik, e-mail: taivo@forgump.ee;
Tarmot OÜ, registrikood 12626288
Marek Stahhov, e-mail: marek213@hotmail.com

PLANEERIJA:

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

ARHITEKT:

Ive Punger

TEHNIK:

Keia Kuus

PROJEKTIJUHT:

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

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+	5
2.2. Vastavus Harku valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringule	5
2.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs	7
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	8
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	8
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	8
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
3.5. Olemasolev tehnovarustus	8
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	9
3.7. Kehtivad piirangud	9
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	9
4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	9
4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	10
4.3. Piirded	11
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
4.6. Tuleohutusnõuded	14
4.7. Servituudi vajadus	15
4.8. Tehnovõrkude lahendus	17
4.8.1 Veevarustus, kanalisatsioon, vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	17
4.8.2 Elektrivarustus	19
4.8.3 Sidevarustus	20
4.8.4 Soojavarustus	20
4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine	20
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	21
4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	21
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	21
5.1. Eessõna	21
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	22
5.3. Müra ja vibratsioon	22
5.4. Radooniriski vähendamise võimalused	23
5.5. Üleujutusala	23
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	24
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	25
7.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord	25
7.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja.	26

II JOONISED

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

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan on mõõdistatud OSAÜHING G.E.POINT poolt 01.04.2024. a, töö nr 24-G121;
- 3D ruumilised illustratsioonid koostatud Arhitektuuribüroo Korrus OÜ poolt;

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 14.06.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 413147;
- OÜ Strantum 10.11.2023. a tehnilised tingimused;
- Enefit AS poolt 23.02.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr TT-E-20240221-008.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

- 1.1. 05.05.2022 detailplaneeringu algatamise taotlus
- 1.2. 09.05.2022 detailplaneeringu taotluse esitamise teade meililistis
- 1.3. 24.05.2022 vastus detailplaneeringu algatamise taotlusele
- 1.4. 26.05.2022 ajaleht Harku Valla Teataja väljavõtte algatamise taotluse teavitusest
- 1.5. 09.08.2022 e-kiri: korrigeeritud algatamise eelne eskiis
- 1.6. 01.09.2022 vastuskiri korrigeeritud algatamise eelsele eskiisile
- 1.7. 20.09.2022 e-kiri: planeerija selgitused
- 1.8. 24.10.2022 vastuskiri korrigeeritud algatamise eelsele eskiisile
- 1.9. 22.12.2022 vastuskiri korrigeeritud algatamise eelsele eskiisile
- 1.10. 04.04.2023 vastuskiri korrigeeritud algatamise eelsele eskiisile
- 1.11. 12.05.2023 e-kiri: planeerija selgitused eskiisi osas
- 1.12. 05.06.2023 teede suurused ja trasside pikkused täpsustatud
- 1.13. 27.10.2023 leping nr 5-9/359/23 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks
- 1.14. 30.11.2023 Harku Vallavolikogu otsus nr 75: Tiskre külas Apametsa Vlb kvartali (Apametsa tee 6, Apametsa tee 8, Merelaine ja Käeno) detailplaneeringu algatamine
- 1.15. 08.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes
- 1.16. 08.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade valla meililistis
- 1.17. 08.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade planeerijale ja huvitatud isikule
- 1.18. 08.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile
- 1.19. 08.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade valla veebilehel
- 1.20. 12.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade korteriühistutele e-postiga
- 1.21. 12.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade piirinaabritele (korteriühistutele)
- 1.22. 12.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade piirinaabritele e-postiga
- 1.23. 12.12.2023 detailplaneeringu algatamise teade piirinaabritele
- 1.24. 21.12.2023 ajaleht Harku Valla Teataja väljavõtte detailplaneeringu algatamise teatest
- 1.25. 22.12.2023 ajaleht Harju Elu väljavõtte detailplaneeringu algatamise teatest
- 1.26. 14.03.2024 eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Harku vallavolikogu 30.11.2023 otsus nr 75 Tiskre külas Apametsa Vlb kvartali (Apametsa tee 6, Apametsa tee 8, Merelaine ja Käeno) detailplaneeringu algatamine;
- Leping nr 5-9/359/23 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks;
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku valla arengukavad;
- Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 – 2032”;
- Harku valla ehitusmäärus (vastu võetud 25.05.2017 nr 21);
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 25.02.2016 nr 7);
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” (määrusele tehtud muudatused 16.02.2021 siseministri määrusega nr 6);
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

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

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Harku valla üldplaneeringust ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke maastikke määravale ning tihehoonestusalasid täpsustavale teemaplaneeringust. Antud detailplaneering hõlmab Merelaine, Apametsa tee 6,8 ja Käeno maaüksuseid.

Piirkonnas on välja kujunenud, et korter- ja ridaelamud on detailplaneeringutega kavandatud Apametsa teest põhja poole (Rannamõisa tee ja Apametsa tee vahelisel alale) ning üksik- ja ridaelamud Apametsa teest lõuna poole. Käesolev planeering jätkab naaberalal kavandatud „Apametsa Va ja Vb koostööpiirkondade detailplaneering“ lahendust, kus korterelamute ja nende õuealad ning üldkasutatavad maad on omavahel ühendatud. Eesmärgiks on naaberaladele planeeritud ja olemasolevate hoonete vahelisele alale sobiva elukeskkonna loomine ning piirkonna rohealade ühtse terviku moodustamine. Planeeringualale kavandatakse võrreldes Apametsa V elurajooniga oluliselt madalam hoonestustihedus ja ruumiliselt terviklik lahendus, ühendamaks planeeringut läbivaid üldkasutatavaid maid ja väikesemahuliste korterelamute (korterite arv ühes korterelamus jääb vahemikku 8 – 16) vahelisi rohealasid ning jalakäijate teede võrgustikke. Väikesemahulised ja hõredalt paigutatud korterelamud on sobivaks üleminekuks Tiskreoja elurajooni tiheda hoonestusega alalt üksik- ja ridaelamutega alale.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuste jagamiseks 18-ks elamumaa (millest kolmteist krunti on korterelamumaa krundid ja viis on üksikelamumaa krundid), 6-ks üldkasutatava maa ja 8-ks transpordimaa krundiks ning määrata ehitusõigus 13 korterelamu ja 5 üksikelamu püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Korterelamute planeerimisega saab tagada rohkem avalikku ruumi ja säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

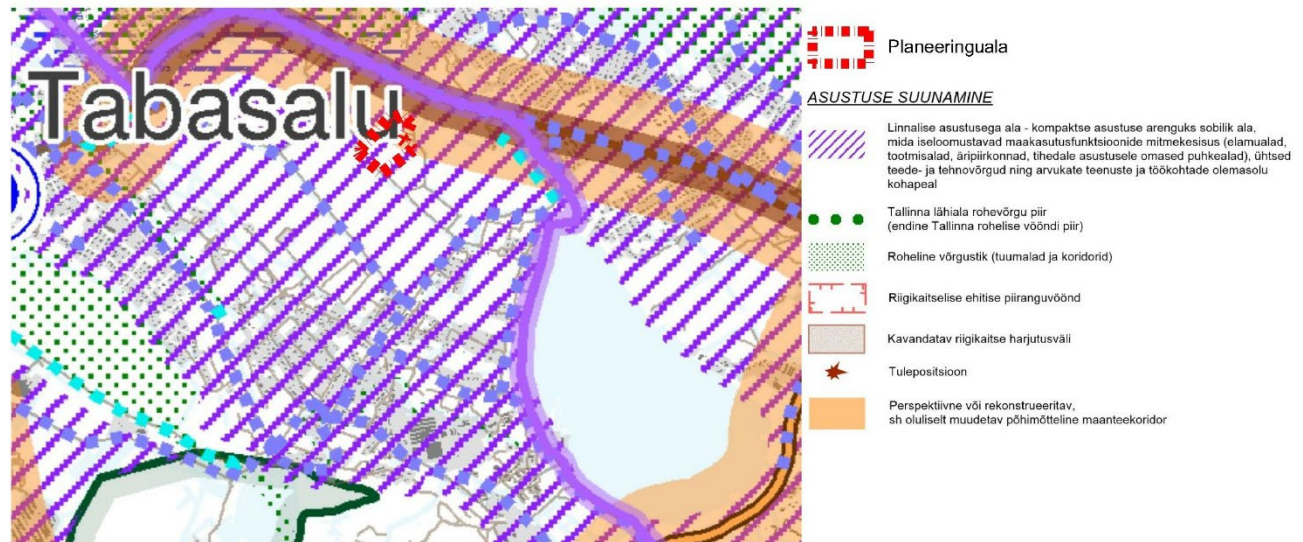
Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ning planeeritud hoonestusega.

2.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+

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

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

Joonis 1 Väljavõte Harju maakonnaplaneering 2030+ kaardist



2.2. Vastavus Harku valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringule

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala valdavalt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal ja u 6000 m² ulatuses rohevõrgustiku Harku järvest läänes asuvate metsade tuumala puhke-virgestusmaal.

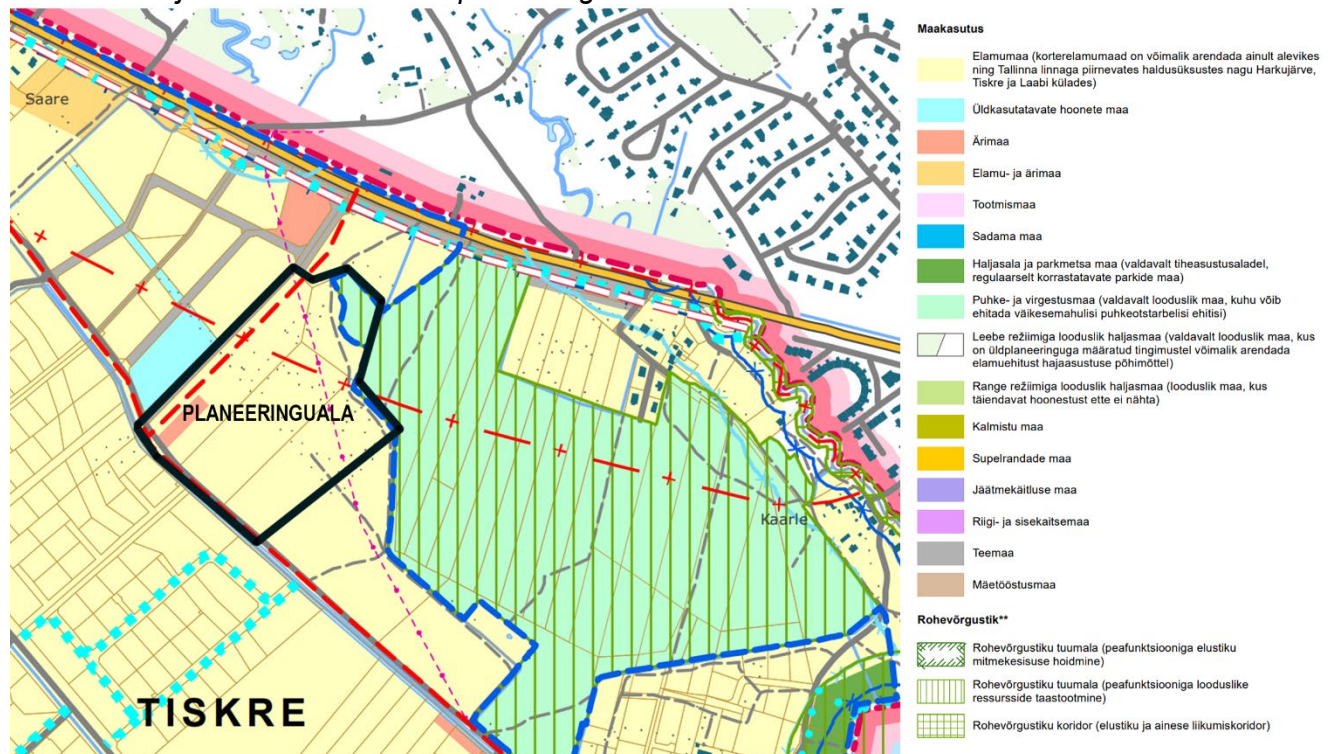
Üld- ja teemaplaneeringus on planeeritaval alal Apametsa tee ja Künka tee ristumiskoha lähedal ärimaa juhtfunktsioonile viitav tähistus, kuna Harku valla üldplaneeringu lahendus põhineb erinevate funktsioonidega maa kasutus- ja arendamis- ja kasutamispõhimõtteid kajastavatele maakasutuse põhimõtetele, kus suuremate elamualade mitmekesistamiseks on võimalik ärimaa ja sotsiaalmaa kõrvalsihtotstarbe kavandamine, võimaldamaks esmatarbeteeninduse ning funktsionaalse ja eluterve avaliku ruumi arengut. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.1 kohaselt võivad elamumaa kompaktse asutusega aladele jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised. Elamumaadel on võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25% ulatuses kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majandushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Elamumaadele võivad jääda tehnorajatised maad nagu alajaamad, pumplad jms. Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.1 – 2.4 ja 2.6 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaal” täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.1 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – väike- ja korterelamumaa kompaktse asutusega aladel. Ka teemaplaneeringu kohaselt võib üldplaneeringus määratud elamumaa juhtotstarbega alal elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks olla kuni 25% ulatuses ärimaa (sh kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa). Elamumaa juhtotstarbega alal võivad asuda ka üldkasutatava hoone maa ja/või üldmaa (haljasala ja parkmetsa maa) kasutamise sihtotstarbega krundid.

Detailplaneeringuga ei kavandata alale ärimaa krundi ja seega ei kasutata võimalust 25% ulatuses elamumaa juhtfunktsiooniga alale ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamist. Detailplaneeringuga kavandatakse alale elamumaa sihtotstarbega krundid valdavalt korterelamute püstitamiseks.

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

Tiheasustuslad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Tiheasustusladena on määratud nii olemasolevad kompaktsed asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktsed asustuse põhimõtteid.

Joonis 2. Väljavõte Harku valla üldplaneeringu kaardist.



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

- väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m²;
- korterelamute koormusindeks (korterelamu krundipinna suhe korterite arvu) minimaalselt 400 m²/korter;
- maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised):
 - kuni 20% kuni 2000 m² suurusel krundil;
 - kuni 15% üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 5000 m² krundil;
 - kuni 10% üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel;
- uue korterelamu planeerimisel tuleb jätta piisav puhverala olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu või muu kahe korteriga väikeelamu vahele, mis tagab üksikelamule, kaksikelamule või muule kahe korteriga elamule vajaliku privaatsuse.
- korterelamute hoone juurde tuleb planeerida eraldiseisev (soovitatavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel;
- parkimine lahendatakse elamumaal krundisisiselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule, külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta;
- alast peab moodustama vähemalt 10% üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms), mis ei ole piiratud piirdeaiaga;

- enam kui 10 ha pindalaga maa-alade planeerimisel tuleb kavandada hoonestus, taristud ja rohealad nii, et rohealadest moodustuks sidus rohekoridor, mis viiks veekoguni, pargini või puhkealani.
- Uusi korterelamuid võib rajada ainult Tabasalu ja Harku alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates asustusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külad) elamumaa juhtotstarbega aladel.
- Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on toodud ptk 3.14.
- Üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Põhjendatud juhul ning kui sellega on nõus tee omanik või valdaja, võib ehitisi ehitada ka tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid võib ehitada tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m vaid siis, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus ja teemaplaneeringus välja toodud nõuetega.

Koostatud detailplaneeringu lahendus ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Harku vallas Tiskre külas Rannamõisa tee ja Harku järve läheduses, jäädes Tallinna linna piirist 180 meetri kaugusele. Kavandatavale alale on tagatud juurdepääsud Künka ja Apametsa teelt, kus on planeeringu koostamise hetkel juba välja ehitatud nii sõidu- kui ka jalgteed. Planeeringualast loode- ja põhjasuunas asuvad 3-korruselised korterelamud ja 2-korruselised ridaelamud. Lõunasuunas asuvad Apametsa tee äärsel alal samuti 2-korruselised ridaelamud ja kvartali sisesel alal üksikelamud. Lääne suunas asuvad kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud elamumaad, mis on katastriüksusteks välja jagatud, kuid kuhu hooneid veel rajatud ei ole. Kagu suunas on koostamisel detailplaneering korteremajade ja üksikelamute ehitamiseks. Kirde suunal asub Harku valla üldplaneeringuga määratud kõrghaljastusega puhke-virgestusmaa.

Põhja suunas asuvate 3-korruseliste korterelamute katastriüksused suurused jäävad vahemikku 8088 m² – 21 518 m². Kortrite arvud hoones varieeruvad 19 – 30 elamuühiku vahel.

Detailplaneeringu kõrval lääne suunas asub Taverni tee 3 üldkasutataval maal väljaehitatud mänguväljakutega ja sõidukitele mõeldud parklaga ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Rannamõisa tee kaudu on tagatud juurdepääs nii sõidukitega kui jalgsi Harku valla asustusüksustesse ja Tallinna erinevatesse linnaosadesse.

Lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tiskre külas (1,7 km kaugusel Tiskre Prisma ja Tiskre Alexela), 3,2 km kaugusel Tabasalu alevikus ja Tallinna linnas, Haabersti linnaosas, mis jääb ~3,2 km kaugusele.

Harku valla keskses Tabasalu alevikus asuvad Tabasalu Gümnaasium ja Tabasalu Kool ning Harkujärve külas Harkujärve Põhikool. Tiskre külas asuvad Alasniidu lasteaed ja Tabasalus lasteaiaid Tibutare, Teelahkme ja lastehoid. Lisaks on Harku Valla arengukava investeeringute kava 2022 – 2025 kohaselt Tabasalu alevikku planeeringualast ~1 km kaugusele Liiva tee 53 kinnistule (kehtestatud detailplaneering „Apametsa IV kvartali detailplaneeringu I etapp”) planeeritud uue lasteaia ja põhikooli ehitamine.

Olemas on samuti ühendus ühistranspordiga, mille peatused asuvad Rannamõisa tee ääres 500 m kaugusel planeeringualast ja vahetus läheduses Künka teel ning Apametsa teel 340m kaugusel.

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

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

2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- rohealade tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid rohelasid.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala, suurusega u 10,10 ha, paikneb Tiskre külas, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee, Apametsa tee ja Künka tee vahelisel alal, Apametsa tee ja Künka tee ristmikust ida-kirde suunas. Tallinna linna piir, Haabersti linnaosa, jääb umbes 180 meetri kaugusele planeeringualast. Harku järv jääb planeeringualast linnulennult 1,1 km ja Kakumäe laht 2 km kaugusele. Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil AS-02, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Käeno – (Maa-ameti andmetel 02.04.2024)

- katastriüksuse tunnus: 19814:001:0277;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 15 010 m².

Merelaine – (Maa-ameti andmetel 02.04.2024)

- katastriüksuse tunnus: 19801:001:4277;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 26 801 m².

Apametsa tee 6 – (Maa-ameti andmetel 02.04.2024)

- katastriüksuse tunnus: 19814:001:0112;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 29 066 m².

Apametsa tee 8 – (Maa-ameti andmetel 02.04.2024)

- katastriüksuse tunnus: 19814:001:0219;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 30 169 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb lääne- ja lõuna suunas transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Põhja suunas asuvad elamumaa ja üldkasutatava maa ning ida suunas maatulundusmaa sihtotstarbelised katastriüksused.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Künka tee 1	21 517 m ²	19814:001:0544	Elamumaa 100%
Võlumetsa	36 608 m ²	19801:001:3839	Üldkasutatav maa 100%
Gotlepi	42 367 m ²	19801:001:4767	Maatulundusmaa 100%
Apametsa tee lõik 7	1576 m ²	19801:001:2741	Transpordimaa 100%
Apametsa tee lõik 1	579 m ²	19801:002:2055	Transpordimaa 100%
Apametsa tee lõik 5	2492 m ²	19801:002:2079	Transpordimaa 100%
Apametsa tee lõik 11	7508 m ²	19801:001:4768	Transpordimaa 100%
Künka tee lõik 5	3640 m ²	19801:001:4276	Transpordimaa 100%
Künka tee lõik 1	1219 m ²	19801:001:3481	Transpordimaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Künka tee kaudu, mis on ühenduses kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (Rannamõisa tee) ja mille kaudu on võimalik liikuda Harku valla keskusesse Tabasalu alevikku ning Tallinna linna.

Künka ja Apametsa teel on detailplaneeringu koostamise hetkel välja ehitatud nii sõidu- kui ka jalgteed ning tehnosüsteemid. Apametsa teelt läbi Kabelisauna tee on juurdepääs Liiva tee.

3.5. Olemasolev tehnavarustus

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

- elektrimaakaabelliin;
- veetorustik;
- kanalisatsiooni torustik.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala reljeef on küllaltki tasane ja absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3,55 – 4,18 m. Kõrgemad kohad asuvad planeeringuala keskosas. Apametsa tee 6, 8 ja Merelaine edela kinnistu piiridel on olemasolev kraav, kuhu juhitakse naaberalade sademeveed. Ka Käeno ja Apametsa tee 6 katastriüksuste kirde kinnistu piiril asub kitsas olemasolev kraav.

Maa-ameti maakatastriandmete kohaselt on planeeringualast 38 629 m² haritav maa, 25 903 m² looduslik rohumaad, 13 448 m² metsamaad ja 5181 m² muu maa. Kõrghaljastus kasvab rohkem kirde poolisel alal. Merelaine, Apametsa tee 6 ja 8 katastriüksustel kasvavad põhiliselt lehtpuud/ pöösad ja Käeno katastriüksusel enamjaolt okaspuud. Edela suunas oleval alal kõrghaljastust ei kasva, välja arvatud Apametsa ja Künka tee ristumise juures, kus kasvavad üksikud kased.

3.7. Kehtivad piirangud

- Künka tee kaitsevöönd 30m mõlemal pool sõiduraja telge
- Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine). Rohevõrgustiku tuumala ulatub osaliselt planeeringualas asuvale Käeno maaüksusele.

Planeeringualal asuvad tehnovõrkude kaitsevööndid:

- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m kaabli teljest. Kokku 5 kaablit paralleelselt;
- veetorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest;
- reovee kanalisatsiooni survetorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest;

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Kruntidele on planeeritud ehitusõigused 2- ja 3-korruseliste korterelamute ja 2-korruseliste üksikelamute ehitamiseks. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevate ja planeeritavate rohealadega, hoonetega, tänavatega ning kõnniteedega. Kortерelamute planeerimisel saab tagada võrreldes üksik-, paaris ja ridaelamute rajamisega rohkem avalikku ruumi ning kõrghaljastust, et oleks tagatud piisavalt puhverala sõiduteede, parklate ning hoonete vahelisel alal.

Korterelamud on kavandatud väikesemahulised (korterite arv ühes korterelamuses jääb vahemikku 8 – 16) ning krunde ei piirata aiaga, luues planeeringuala läbiva 30 meetri laiuse ja kirde suunas asuvate üldkasutatavate maadega (rohevõrgustiku tuumala) tervikliku lahenduse. Öuealad on lahendatud majaelanike rekreatsioonialadena, mis loovad meeldiva elukeskkonna, et veeta vaba aega looduslikus keskkonnas. Sellele alale võib rajada mänguväljakuid, piknikualasid, jalutusteid ja maapealseid terrasse jms. Üldkasutatavaid maid ja korterelamute krunde läbivad jalutamiseks ning sportimiseks mõeldud jalakäijate teed, mis on samuti ühendatud naaberalade mänguväljakute ning rohekoridoridega. Üldkasutatavatele maadele on planeeringuga samuti kavandatud rekreatiivsed tsoonid-sh mänguväljakud, sportimisalad ja puhkealad. Üksikelamud on kavandatud planeeringuala idanurka, mis jätkab Gotlepi maaüksusele planeeritud.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek täiendava kõrghaljastuse rajamiseks ja selle maht ning lahendused täpsustatakse haljastusprojektidega ehitusprojektide staadiumis.

4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud jagada Merelaine, Apametsa tee 6, Apametsa tee 8 ja Käeno kinnistud kaheksateistkümneks elumumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringuga on kavandatud elumumaa kruntide suurusteks 2000 – 6400 m².

Kokku planeeritakse rajada 13 väikesemahulist (korterite arv ühes korterelamuses jääb vahemikku 8 – 16) 2 – 3-korruselise korterelamute ja 5 üksikelamute. 3-korruseliseid korterelamuid võib ehitada kruntidele pos nr 1 – 3 ja 5. Planeeringuala ülejäänud elamud võivad olla kuni 2-korruselised, et toimuks üleminek olemasolevatelt / planeeritud üksik- ja ridaelamutelt. Kortерite arv hoones sõltub krundi suurusest. Kokku on kavandatud 151 elamuühikut.

Hoonestusala on määratud vähemalt 5 meetri kaugusele krundi piirist. Hoonestusala määramisel on lähtutud tee kaitsevööndist, olemasoleva kraavi asukohast ja naaberalade hoonestusest. Kruntide pos 12 ja 13 hoonestusala asub 10 meetri kaugusel Gotlepi katastriüksusega piirnevast krundi piirist. Kraaviga piirnevatel ühepereelamute pos nr 16, 17 ja 18 kruntidel on kavandatud hoonestusala 10 meetri kaugusele kraavist. Hoonestusala mõeldud kruntide piirist on välja toodud põhijoonisel AS-04. Hoonete paigutamisel on arvestatud sõiduteede, parklate ja rohealade asukohtadega. Samuti on arvesse võetud ilmakaari ning tuleohutusnõudeid.

Planeeringulahenduses kruntidel näidatud hoonete paiknemine, parklate asukohad ja sissepääsud on esialgne ja täpsustatakse ehitusprojektide staadiumis.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Suurim ehitise- alune pind	Hoonete arv krundil (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus, põhihoone / abihoone	Hoonete suurim korruselisus, põhihoone / abihoone
1	Ek 100% // E 100%	4840 m ²	725 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
2	Ek 100% // E 100%	4999 m ²	750 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
3	Ek 100% // E 100%	6400 m ²	640 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
4	Ek 100% // E 100%	4802 m ²	720 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
5	Ek 100% // E 100%	3200 m ²	480 m ²	2 (1 / 1)	11 m / 5 m	3 / 1
6	Ek 100% // E 100%	3600 m ²	540 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
7	Ek 100% // E 100%	4400 m ²	660 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
8	Ek 100% // E 100%	4400 m ²	660 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
9	Ek 100% // E 100%	4000 m ²	600 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
10	Ek 100% // E 100%	3601 m ²	540 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
11	Ek 100% // E 100%	4885 m ²	732 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
12	Ek 100% // E 100%	4800 m ²	720 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
13	Ek 100% // E 100%	4800 m ²	720 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
14	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
15	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
16	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
17	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
18	EE 100% // E 100%	2000 m ²	300 m ²	2 (1 / 1)	9 m / 5 m	2 / 1
19	Üm 100% // Üm 100%	9814 m ²	40 m ²	1 (1 / -)	5 m / -	1 / -
20	Üm 100% // Üm 100%	8362 m ²	40 m ²	1 (1 / -)	5 m / -	1 / -
21	L 100% // L 100%	8521 m ²	-	-	-	-
22	L 100% // L 100%	5627 m ²	-	-	-	-

4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

- 2-korruselise korterelamu ja üksiklamute suurim lubatud kõrgus on 9,0 meetrit;
- 3-korruselise korterelamuse suurim lubatud kõrgus on 11,0 meetrit;
- abihoone suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit;
- hoonete tehnosüsteemid võivad ulatuda hoone suurimast lubatud kõrgusest kõrgemale (nt päikesepaneelid ja pumpade välisosad);
- korterelamud kruntidel pos nr 1 – 3 ja 5 võib ehitada kuni 3-korruselisena;
- katusekalle korterelamutel ja nende abihoonetel 0 – 10°, üksiklamutel ja nende abihoonetel 0 – 35°;
- hoonete fassaadimaterjalidena kasutada puitvoodrit, tellist, krohvi, looduslikku kivi või ilmastikukindlat ehitusplaati;
- hoonete lamekatusekatte materjalidena kasutada rullmaterjali ja viilkatuse puhul kivi või plekki;
- ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine ei ole lubatud;
- korterelamute hoone juurde tuleb planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekärude hoiuruum;
- igale korterile tuleb kavandada vähemalt 1 panipaik korterelamu või korteri mahus.
 - Korterelamu abihooneks ei loeta kuuri või panipaika, sellised ruumid peavad olema kavandatud korterelamu mahus. Üksiklamu krundile selliseid piiranguid ei seata. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv).
 - Abihoonete ja väikeehitiste hulka ei loeta prügi süvakogumismahutid, neid ei loeta ka ehitusaluse pinna hulka ja nad ei pea paiknema ehitusalal. Prügi süvakogumismahuteid võib rajada mitme kinnistu peale ühiselt.

- Igale korterelamu ja üksikelamu krundile võib rajada kuni 2 max 5 meetri kõrgust ehitisealuse pinnaga rajatist, nagu prügimaja, jalgrattamaja, autode varjualune, lehtla või varikatusega väliköök. Ehitisealuse pinnaga rajatiste rajamine on lubatud hoonestusalale, välja arvatud prügimaja, mille rajamine on lubatud ka hoonestusalast välja. Naaberkinnistute ehitiste vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutusküla. Rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv).
- Lisaks võib elamumaa krundile rajada ühe spordi- või puhkerajatise (nt mänguväljak, väljõusaal vms, vt ehitusgiid.ee), mida ei loeta ehitisealuse pinna hulka.
- Põhihoone juurde kuuluvad abihooned, ehitisealuse pinnaga rajatised ja väikevormid tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Harku valla arhitektiga.
- Põhihoone puudumisel ei ole lubatud abihooneid ja ehitisealuse pinnaga rajatise püstitada.

4.3. Piirded

Korterelamute krundid (pos nr 1 – 13):

Piirdeaedade rajamine planeeritud kruntidele ei ole lubatud, v.a jäätmemahutite ala piiramiseks. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Planeeringuga on keelatud 1. korruse korterite terrasside ümbruse tarastamine. Kruntidele on lubatud istutada hekke. Näiteks võib hekki istutada parkla ja sõidutee ning kõnnitee vahelisele alale, et tagada jalakäijate turvalisus. Hekkide istutamisel tuleb silmas pidada, et tuleb luua terviklik lahendus kõrghaljastatud puhvertsoonide ja planeeritud kortermajade õuealadega. Hekiga ei tohi piirata korterelamu krundi välispiiret ehk perimeetrit.

Üksikelamute krundid (pos nr 14 – 18):

Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 m. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Puithoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu või ette näha hoonega arhitektuurselt haakuv piirdeaed. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aiapostidega puitaied).

Kõik piirdeaied peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused. Samuti peavad piirdeaied asuma minimaalselt 2 m kaugusel kraavi servast. Täpne piirdeaedade lahendus täpsustatakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale toimub Künka ja Apametsa teelt, mis on avalikult kasutatavad teed.

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

Künka ja Apametsa teele on koostanud Tinter-Projekt OÜ 03.06.2021 projekti „Harju maakond, Harku vald, Tiskre küla Apametsa tee lõik Toome tee - Künka tee ristmik ja Künka tee lõik ristmikust kuni Tiskreoja arenduse töövõtupiirini”. Künka ja Apametsa tee on detailplaneeringu koostamise hetkel valmis ehitatud. Planeeringuga nähakse transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 21 liitmine transpordimaa kruntidega Apametsa tee lõik 1 ja 7, mille tulemusena tagatakse 29,7 m laiune teemaa.

Planeeritava ala sisene transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 22 laiuseks on 15 meetrit. Kavandatud teemaa on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”. Sõidutee laius on 5,0 meetrit ning kõnnitee laius 2,5 meetrit. Tupiktee laius kruntide 9 – 13 juurdepääsuks on 14 m, millest sõidutee laius on 5,0 ja kõnnitee laius 2,5 m. Liiklust korraldatakse kvartalisiseselt õueala reeglite järgi.

Teede ehitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojekt vastavat pädevust omava isiku poolt. Kavandatud transpordimaaadele on ette nähtud elamuala teenindavate tehnovõrkude rajamine.

Vastavalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt tuleb ette näha 2 parkimiskohta ühe elamuühiku kohta. Lisanduma peab külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskohtade vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Korterelamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs. Korterelamute parkimine lahendatakse krundisiseselt ning hoone mahu väliselt.

Parkimiskohtadel tuleb kasutada vett läbilaskvat katendit kui on võimalik sademevett immutada pinnasesse. Täpsem parkla katendite lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Parkimiskohad tuleb samuti liigendada madal- ja kõrghaljastusega, et vältida soojusaarte teket.

Üksikelamu parkimiskohtade arv on määratud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele, mis on 3 parkimiskohta elamule. Ehitusloa taotlemise ajal lähtuda üksikelamu parkimiskohtade määramisel kehtivast Linnatänavad EVS:843 standardist.

Planeeringualal on kokku 151 elamuühikut ning parkimiskohti on kavandatud 370 sõidukile. Üksikelamute puhul võib parkimiskohtadeks projekteerida varjualuseid ja garaaže.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi pos nr	Liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	korterelamu	$12 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 29	29
2	korterelamu	$12 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 29	29
3	korterelamu	$16 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 39	39
4	korterelamu	$12 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 29	29
5	korterelamu	$8 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 20	20
6	korterelamu	$9 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 22	22
7	korterelamu	$11 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 27	27
8	korterelamu	$11 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 27	27
9	korterelamu	$10 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 24	24
10	korterelamu	$9 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 22	22
11	korterelamu	$12 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 29	29
12	korterelamu	$12 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 29	29
13	korterelamu	$12 \times 2,4$ (2 kohta ühe elamuühiku kohta + 0,4 kohta ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 29	29
14	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
15	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
16	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
17	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
18	üksikelamu	3 parkimiskohta	3
Planeeritaval maa-alal kokku		370	370

Jalgrataste parkimine

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

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

Tabel 4 Kortere lamute jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise liik	Keskuse klass	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		mujal		

Pos 1	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	12 / 0,5 = 24	24
Pos 2	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	12 / 0,5 = 24	24
Pos 3	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	16 / 0,5 = 32	32
Pos 4	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	12 / 0,5 = 24	24
Pos 5	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	8 / 0,5 = 16	16
Pos 6	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	9 / 0,5 = 18	18
Pos 7	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	11 / 0,5 = 22	22
Pos 8	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	11 / 0,5 = 22	22
Pos 9	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	10 / 0,5 = 20	20
Pos 10	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	9 / 0,5 = 18	18
Pos 11	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	12 / 0,5 = 24	24
Pos 12	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	12 / 0,5 = 24	24
Pos 13	Korruselamu	1 (korter) / 0,5	12 / 0,5 = 24	24
Planeeritaval maa-alal kokku			292	292

Tee kaitsevöönd

Ehitusseadustiku § 71(2) kohaselt võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Künka tee ja Apametsa tee kaitsevöönd määrata 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevööndi vähendamise põhjuseks on planeeringuala asumine tiheasustusalal. Künka tee kiirusepiiranguga on 50 km/h ja Apametsa teel 30 km/h. Planeeringuga määratava teekaitsevööndi ulatus sobitub tiheasustusalal linnalisse piirkonda ning on piisav tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

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

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt peab moodustama vähemalt 10% üldkasutatav haljasala (haljasala, park, looduslik roheala, laste mänguväljaku ala vms), mis ei ole piiratud piirdeaiaga. Enam kui 10 ha pindalaga maa-alade planeerimisel tuleb kavandada hoonestus, taristud ja rohealad nii, et rohealadest moodustuks sidus rohekoridor, mis viiks veekoguni, pargini või puhkealani.

Detailplaneeringuga on kavandatud kuus üldkasutatava maa krunti kokku 18 176 m², mis moodustab planeeringualast 18%. Planeeringuala keskossa kavandatud üldkasutatava maa kruntidel on omavaheline sidusus planeeritud elamutega, kirde suunal pargialaga, lääne suunal olemasoleva palliplatsi ja mänguväljakuga ning naaberlale planeeritava rohekoridoriga. Üldkasutatavatele maadele on planeeringuga samuti kavandatud rekreatiivsed tsoonid-sh mänguväljakud, sportimisalad ja puhkealad.

Planeeringualast kirde suunas ulatub alale osalisel rohevõrgustiku tuumala. Tuumala ei ulatu planeeritud elamumaadele.

Võimalusel tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja lisaks planeerida täiendavat kõrghaljastust, mille täpne lahendus antakse ehitusprojektide staadiumis. Samuti tuleb kavandada puhkeväärtusega rohekoridoris ehitusprojekti staadiumis nii rohu-, põõsa- kui ka puurinne. Kruuntidele pos nr 1 – 7 on määratud avalikult kasutatavate teede poolsele küljele kohustuslikud kõrghaljastatud alad.

Kruuntide haljastamiseks istutada erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb elamumaa kruuntidele teostada dendroloogiline hinnang, et leida hoonetele ja parklatele parim võimalik asukoht säilitades olemasolevat olulist ja väärtuslikku kõrghaljastust maksimaalses võimalikus mahus.

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

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

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

Lisaks eeltoodule tuleb lähtuda ka Harku valla teistest õigusaktidest toodud nõuetest puude kaitseks. Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrasdamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojektis. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

Planeeringus määratud haljasalal (pos 19 – 20) ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ja jalakäijate teid.

Detailplaneeringuga on antud haljastuse esialgne lahendus. Elamukruuntide haljastuse lahendus tuleb esitada hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.6. Tuleohutusnõuded

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

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

Vastavalt siseministri 27.05.2024 määrusele nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

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

4.7. Servituudi vajadus

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

Pos 1 – 4

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 5 – 8, 12 – 18

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.
- Pos 5 planeeritud jalgte avalikuks kasutamiseks 5m laiuselt.

Pos 10

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- sademevee ja vaakum kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi krunt pos nr 9 kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit krunt pos nr 9 kasuks;
- servituudi vajadusega ala jalgratta- ja jalgte avalikuks kasutamiseks.

Pos 11

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

Pos 19

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

Pos 20

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

Pos 21, 22

- Sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos 25

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

Pos 26

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

Pos 27

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

Pos 28

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud side jaotuskaabli 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 29

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

Pos 30

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

Pos 31

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

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala

Katastriüksus Künka tee lõik 5 (katastritunnus 19801:001:4276):

- veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, sademevee, vaakum ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;

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

Katastriüksus Künka tee lõik 3 (katastritunnus 19801:001:3489):

- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Apametsa tee lõik 5 (katastritunnus 19801:002:2079), Apametsa tee lõik 6 (katastritunnus 19801:002:2036), Sepa tee (katastritunnus 19801:002:2018):

- vaakum kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Künka tee lõik 1 (katastritunnus 19801:001:3481):

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

4.8. Tehnovõrkude lahendus

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

Ventilatsiooni- ja jahutusseadmeid on lubatud paigaldada hoone katusele. Ventilatsiooni- ja jahutusseadmed peavad olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ja on kooskõlas hoone arhitektuuriga.

Detailplaneeringuga on esitatud esialgne lahendus.

Tehnovõrkude lahendused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Kanalisatsiooni ühinemise skeem.

4.8.1 Veevarustus, kanalisatsioon, vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Strantum 10.11.2023. a tehnilistele tingimustele.

Veevarustus

DP kohane arvestuslik olmeveevajadus on 45,3 m³/d (0,3 m³/d / EÜ).

Hoonete väline tuletõrjeveevajadus 10 l/s, mille tarvis on planeeritud kolm tuletõrjehüdranti.

Piirkonda läbivad ringistavad veetorustikud ja torustikud millel on tuletõrjehüdrandid peavad olema läbimõõduga De110. Kinnistute tarnetorud on De32 kuni PE De50.

Tänavatorustiku ühendused olemasolevaga teostatakse kahes punktis: Künka teel ja Apametsa teel toruga PE De250.

Veetoru on planeeritud piki siseteed (pos 31) kuni Gotlepi kinnistuni, kus ringistatakse veetoru Apametsa tee veetoruga.

Tabel 5. Vee tarbimise kogused kruntide lõikes.

Krundi pos nr	Liik	Elamuühikute arv	Vee kogus max (m ³ /d)
1	Korterelamu	12	3,6
2	Korterelamu	12	3,6
3	Korterelamu	16	4,8
4	Korterelamu	12	3,6
5	Korterelamu	8	2,4
6	Korterelamu	9	2,7
7	Korterelamu	11	3,3
8	Korterelamu	11	3,3
9	Korterelamu	10	3,0
10	Korterelamu	9	2,7
11	Korterelamu	12	3,6
12	Korterelamu	12	3,6
13	Korterelamu	12	3,6

Krundi pos nr	Liik	Elamuühikute arv	Vee kogus max (m³/d)
14	Üksikelamu	1	0,3
15	Üksikelamu	1	0,3
16	Üksikelamu	1	0,3
17	Üksikelamu	1	0,3
18	Üksikelamu	1	0,3
Kokku		151	45,3

Olmekanaliseerimine

Olmereovee arvestuslik kogus on sama mis veetarve 45,3 m³/d.

Krundid 1, 2 ja 5 (kokku 32 EÜ-d) on lahendatud isevoolse kanalisatsiooniga Künka tänava isevoolest torust De250. Ülejäänud kruntide tarvis rajatakse vaakumkanalisatsioon, mille ühinemispunkt asub ca 400 meetri kaugusel planeeringualast Sepa teel, kus asub olemasolev vaakumkanalisatsioon. Ühinemispunkti asukoht on toodud joonisel AS-06 Kanalisatsiooni ühinemise skeem. Ühinemispunktist rajatakse vaakumtoru De160 piki tänavate koridori planeeringuala iga kortermaja krundini ning liitumispunktiks kinnistupiiri juurde rajatav on vaakumkaev. Planeeringuala ühinemise eelduseks on Liiva tänavale rajatud vaakumjaam, mille üks vaakumtorustiku haru rajatakse DP alale läbi Sepa tänava, kus ehitustegevust ei ole veel alustatud. Üksikelamukruntidele (14 – 18) rajatakse tänava-alale üks vaakumkaev, kuhu suunatakse antud kruntidelt tänavale rajatav isevooline kanalisatsioon.

Kokkuvõttes suunatakse 32 EÜ-d (9,6 m³/d) Künka tänava isevoollisse torustikku ja 119 EÜ-d (35,7 m³/d) Liiva tee vaakumjaama, mille eesvooluks on lõppkokkuvõttes Künka tänaval olev reoveepump, mis suunab reoveed Tallinna ühiskanalisatsiooni.

Sademevesi

Haljasalade ja haljasalaga piirnevate kergliiklusteede sademevett kokku ei koguta ja see imbub tekke kohas pinnasesse.

Eelvooluna on kasutatav Apa kraav, mis suubub Tallinna lahte. Antud kraavi suunatava sademevee kvaliteet peab vastama loodusesse juhitava heitvee nõuetele.

Arvestades, et tänases olukorras valgub kogu sademevesi pinnasesse, millest mingi osa valgub läbi pinnase Apa peakraavi, siis äravoolusüsteemiga varustatud kaetud pindade loomisega suurendatakse Apa peakraavi vooluhulka.

Eesvooluks oleva Apa kraavi Apametsa tee äärsed truubid (Di800 plast) kuni Tammiku teeni on kõik rekonstrueeritud ja heas seisukorras. Tammiku teest kuni Liiva teeni läbib kraav perspektiivset elamuala, kus täna on valdavalt heinamaa.

Liiva tee alune ühendus Apametsa peakraaviga on läbi düükri Di800mm, mis piirab võimalikku maksimaalset pealevoolu Apa kraavist, millel Apa kraavi suure mahutavuse tõttu ei ole olulist negatiivset mõju. Mõlemad kraavid on omavahel ühenduses ka Tammiku tee kraaviga, mis väga kõrge veesisu korral hakkab toimima Apa kraavi ülevooluna.

Planeeringu ala (sh piirnevad kraavid) ei paikne mereveetasemest tingitud üleujutusriskiga piirkonnas.

Selleks, et täiendavate vooluhulkade lisandumine oleks võimalikult väike, on planeeringus kasutatud järgmisi peamisi põhimõtteid:

- Elamukinnistute hoonete katustelt kogutakse sademeveed kastmisvee kogumismahutisse, mida kasutatakse kastmisveeks. Kastmisvee mahuti täitumisel suunatakse need ülevoolu kaudu kinnistu haljasalale või tänavatorustikku. Detailsem lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.
- Elamukinnistute siseste sõiduteede ja parklate sademeveed, kui nad suunatakse restkaevudesse, juhitakse sademeveepuhastisse ja seejärel tänavatorustikku. Eeldatavalt ei saa torudega kokku kogutud platside sademevett torude rajamissügavuse tõttu enam immutada, mistõttu tuleb need suunata eesvoolu, milleks on tänava-alale rajatav torustik. Selleks, et vähendada mõju eesvoolule tuleb täiendavalt ette näha väljuva vooluhulga piiramine ühtlustava mahuti kaudu, mille dimensioneerimine selgub projekteerimise käigus. Juhul kui parklate juures kasutatakse vett läbilaskvaid lahendusi, siis sellega väheneb kokku kogutava sademevee kogus, aga see selgub projekteerimise etapis.
- Tänav- ehk transpordimaa kinnistute alal (pos 22) suunatakse liigveed tee kõrvale haljasalale, kus nad imuvad pinnasesse. Tänav-alale on planeeritud sademevee-drenaažtoru, mis hõlbustab vete imbumist pinnasesse. Suuremate lohkude piirkonda võib rajada kraavi/lohu põhjast

kõrgemal olevad mururestkaev(ud), mis välistavad üleujutuste levimise, kuid põhilahendusena immutamine säilib.

- Üksikelamu kinnistutel on soovitatav sademevesi täielikult käidelda omal kinnistul, sh katuste veed kogutakse kastmiseks ning parkla veed suunatakse vertikaalplaneeringuga haljasalale imbumiseks. Kuna tänava-alale rajatakse drenaaž, siis sellega paranevad ka immutustingimused elamukinnistutel. Planeeringus on näidatud liitumispunktid ka eramukinnistutele, kuid nendega ühinemise vajadus täpsustub kinnistupõhiste ehitusprojektide staadiumis.

Tänavatorustik on plaanitud kahe liinina läbi planeeringu ala. Väljalasu VV-1 torustikuga on ühendatud 6 kortermaja kinnistut (pos 1, 2, 3, 4, 5, 6) ning metsa-ala kraavi ülevoolu toru. Väljalasu VV-2 torustikuga on ühendatud ülejäänud 7 kortermaja ja 5 eramukinnistut.

Künka tee äärde planeeritud sademeveetorustikku saab vajadusel suunata ka Künka tee sademeveed, kui nende tänane immutuslahendus tulevikus ei toimi.

Sademeveetoru ühendus on planeeritud ka ala ida osas oleva säilitatava metsa-ala tupikkraaviga, millega on võimalik antud eesvooluta kraavis veepinnatase viia madalamale, mis vähendab sealse piirkonna liigniiskust. Tegemist on ülevoolutoruga, mis läheb tööle, kui veepind kraavis tõuseb toru põhja kõrgusele. Antud kraav teenindab peamiselt metsa-ala, kuna DP-alal suunatakse liigveed rajatava torustikuga Apa kraavi. Kraavi hoolduseks pääseb ligi tehnikaga planeeringus näidatud kraaviületuselt (pos 20 juurest). Kraavi küljed tuleb puhastada ligipääsuks, samas võimalusel säilitada väärtuslikum kõrghaljastus. Elamumaa krundi ja kraavivahelisele alale on planeeritud pos 20 üldkasutatava maana ja seda ala hooldab kohalik omavalitsus.

Kuna eesvoolu kõrgus on limiteeritud, siis planeeritud sademeveetorustiku kaks liini saab rajada väikese kaldega kuni ~0,002 ning piiratud rajamissügavuse tõttu eeldatavalt läbimõõduga kuni De315, mille läbilaskevõime on kuni a ~40 l/s (kokku ~80l/s).

Kinnistutelt suunatakse drenaažveed ja/või puhastatud ja ühtlustatud sademeveed tänavatorustikku. Tänavaaladel (kus on vajalik ka drenaaž), on lubatud kasutada sademevee-drenaaži ühist süsteemi poolring pilutusega torustikuga. Võimalik/lubatud on ka teealal täiendava väiksema läbimõõduga dreentoru kõrvale panek.

Arvestades planeeritud tänavatorustiku läbilaskevõimet kuni ~80 l/s, on kortermajade kinnistutest vastuvõetav keskendatud arvutuslik vooluhulk kuni 5 l/s ning eramajade kinnistutest kuni 1 l/s. Oluliselt suuremad hetkelised vooluhulgad ei mahu torustikku ja peavad keskendumise kinnistute süsteemides. Arvestades, et torustik on kogu pikkuses madalamal kui maapinna kõrgus ja sellel on ühendus metsa-ala kraaviga (sh ühendatud ka omavahel), siis suuremate sadude korral toru täistäite saavutamisel saab vesi ajutiselt valguda ka metsa-kraavi suunas, mis toimub täiendava puhvrina.

Apa kraavi suunatav keskendatud maksimaalne vooluhulk ~80l/s ei avalda olulist mõju eesvoolule ja selle truupidele ning neid ei ole vaja suurendada või asendada.

4.8.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 14.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 413147.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on viie krundi kohta 3×1800 A. Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Apametsa tee 8 kinnistul asuvast keskpinge maakaablist KPL136055. Planeeringuala keskossa krundile pos 19 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 3, 4, 11, 16. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

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

Planeeritavate teede äärde on ette nähtud tänavavalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliilt. Enne tänavavalgustuse projekteerimist tuleb Harku vallavalitsuselt taotleda tehnilised tingimused.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

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

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

4.8.3 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS poolt 23.02.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr NR TT-E-20240221-008.

Planeeritud kruntide ühinemine sidevõrguga on Künka tee 1 (19814:001:0544) asuvast Enefit AS maa-alusest sidetorst. Kruntidele pos nr 21 ja 22 on planeeritud uued sidevõrgu jaotuskapid.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile eksploateerimiseks vajalik juurdepääs. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

4.8.4 Soojavarustus

Küttesüsteemid lahendatakse hoonete ehitusprojektide staadiumis.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsioonile.

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

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab vältima selle peale uute ehitiste rajamist. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi. Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauke võib rajada parkimisplatside või hoonete alla. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Puuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust.

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. Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse või süvakogumismahutitesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kui

korterelamutele krundile paigutatakse jäätmemahutite ala, siis tuleb konteinerid piirata vähemalt kolmest küljest (nt puitpiire, hekk). Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kogumismahuteid võib rajada ühiselt mitme kinnistu tarbeks. Tagatud on ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

Krundile pos nr 20 on kavandatud avalik jäätmepunkt, kuhu paigutada liigiti kogutud jäätmete kogumismahutid. Jäätmepunkti asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Jäätmepunkt peab olema lihtsasti ligipääsetav ja nägema esteetiline välja ning peab arvestama ka tulevikus lisanduvate jäätme liikidega.

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

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

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

Väline valgustus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	10,10 ha
Kavandatud kruntide arv	22
Krunditava ala maa bilanss:	
elamumaa	68 727 m ² 68%
üldkasutatav maa	18 176 m ² 18%
transpordimaa	14 148 m ² 14%
Kavandatud elamuühikute arv:	151
Kavandatud parkimiskohtade arv:	370

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus on oma iseloomult (korter- ja üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehisregistri andmetel hoonestamata;
- planeeringuala ei ole aktiivses kasutuses. Planeeringuala kirdenurgas asub väikesel alal rohevõrgustiku tuumala. Rohevõrgustiku tuumala kohale moodustatakse üldkasutatava maa krunt, seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;

- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 14.04.2023) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetset planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (14.04.2023) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (14.04.2023) on piirkond suhteliselt kaitstud põhjaveega ala.
- vastavalt Maa-ameti üleujutusala kaardirakenduse andmetele (09.04.2025) ei asu planeeringuala üleujutusala ega üleujutusala riskipiirkonnas.

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

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

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

5.3. Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud

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

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

uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;

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

5.4. Radooniriski vähendamise võimalused

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

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevat meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehitus kvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendamata ja hermetiseerimata peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

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

5.5. Üleujutusala

Vastavalt Maa-ameti üleujutusosalad kaardirakenduse andmetele ei asu planeeringuala üleujutusosalal ega üleujutusala riskipiirkonnas.

Vastavalt maa-ameti üleujutusala kaardirakendusele on lähim üleujutusala 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest põhjasuunas:

- Esinemistõenäosus 1 kord 10 aasta jooksul (üleujutuse abs +1,62 m);
- Esinemistõenäosus 1 kord 100 aasta jooksul (üleujutuse abs +2,14 m);
- Esinemistõenäosus 1 kord 1000 aasta jooksul (üleujutuse abs +2,65 m).

Planeeringu ala olemasoleva maapinna kõrgused on vahemikus 3.5m kuni 4.2m ning teoreetilise maksimaalse üleujutustaseme 2.65m mõju planeeringu ala maapinnatasemeni ei jõua ja üleujutusohu ei ole.

Foto 1 Väljavõte maa-ameti üleujutusala ja riskipiirkonna kaardist (fotol üleujutusala prognoositav esinemistõenäosus 1x1000 aasta jooksul)



6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju, mis väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomises kogukonna elanikele. Planeeringualale on kavandatud (krundid pos 19 ja 20) 1,8 hektari suurune ala üldkasutatavat ala kõrghaljastuse ja peremänguväljakutega.

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

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

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

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

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

Vastavalt eeltoodule pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale pigem puudub.

Majanduslikud mõjud

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

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

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on võimalused Harku vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Lisaks on Tabasalu keskus planeeringualast ca 2,5 km kaugusel, kus asuvad erinevad kaubanduspinnad. Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamine liikumisvõimalus Tallinna suunas on Rannamõisa tee.

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

Kultuurilised mõjud

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

tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud osaliselt hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringuala paikneb olemasolevate elamute, kehtestatud ja elluviimisel olevate planeeringualade vahel ning ühendab keskkonna terviklikult. Planeeringulahendus näeb alale ette üksikelamute ning korterelamute ehitamist.

Planeeringulahendusega on kavandatud mitmeid meetmeid, et kohandada keskkonna kliimamuutustega ning vähendada negatiivset mõju looduskeskkonnale. Näiteks on ette nähtud meetmed sademevee kogumiseks, selle ärajuhtimiseks ja taaskasutamiseks. Samuti on antud juhised jäätmete liigiti kogumiseks ning ehitusjäätmete haldamiseks. Planeering loob võimalused jalgsi liikuda ühistranspordi peatustesse ja liikuda jalgrattaga ning jalgsi. Lisaks on planeeritud energiasäästlike ja keskkonda minimaalselt saastavate süsteemide kasutamine hoonete soojusenergiaga varustamiseks. Antud on võimalus päikesepaneelide paigaldamiseks, et soodustada energiatootmist kohapeal. Määratud on nõuded haljastuse rajamiseks ja säilitamiseks. Planeeringulahendusega on kavandatud rohevõrgustiku säilimine ja toimimine ning lisaks on kavandatud uued haljasalad, mis on ühenduses tuumalaga.

Planeeringulahenduses rajatakse küll suuremaid kõvakatttega pindasid (asfalteeritud teed, parklad, katused jms.), kuid samuti tuleb tagada kruntide haljastus. Elamumaa kruntidel ja üldkasutataval maal on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine ning eeldatavalt kujundatakse hoove ka viljapuude ja põõsastega, mis aitavad keskkonna õhutemperatuuri reguleerida. Kortereelamute kruntidel tuleb parklad liigendada väiksemateks aladeks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust varju andva keskkonna loomiseks. Seega on soojusaarte tekkimise võimalus viidud minimaalseks. Planeeringualal puhastatakse olemasolevat kõrghaljastust hääbuvatest, vigastatud ja vajumise ohus olevatest puudest, mis loob paremad tingimused olemasolevatele tervetele puudele.

Uute sõiduteede ning jalgratta- ja jalgteede ehitamisega vähendab autokasutust ning parandab välisõhu kvaliteeti. Planeeringualale on kavandatud täiendava kõrghaljastuse rajamine, mis toob piirkonda rohelist ja annab võimaluse nii putukatele kui lindudele varjumiseks kui pesitsemiseks. Hooned rajatakse ühisevõrkude baasil, mis on põhjavee reostumise ohu vältimise meetmeteks. Samuti on ette nähtud ettevaatusabinõud õnnetusjuhtumite esinemisel. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, 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.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

7.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord

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

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) üldkasutatava maa krundid pos nr 19 (9814 m²) ja pos nr 20 (8362 m²) ja transpordimaa sihtotstarbega krundid pos nr 21 (8521 m²), pos nr 22 (5627 m²) võõrandamine vallale tasuta;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Planeeringu infrastruktuuri ehitamine võib toimuda etapiti.
- 5) 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.

7.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatavehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjukolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikka aega teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).