

Töö nr **25005159** | 18.08.2025

Tabasalu alevikus Oskari tn 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

Merlin Kalle | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

Harku Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

I Seletuskiri

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1. Planeeringuala kirjeldus	6
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus	6
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.2. Krundi hoonestusala.....	10
3.3. Krundi ehitusõigus.....	11
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	12
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	12
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	14
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	14
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	15
3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	15
3.10.2. Jäätmed	15
3.10.3. Energiatõhusus.....	15
3.10.4. Radoon	16
3.10.5. Insolatsioon	16
3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	16
3.11. Servituudi seadmise vajadus	17
3.12. Planeeringu elluviimine	17
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	17
3.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused	18

II Lisad

1. Topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 2595G24, Radiaan OÜ), esitatud Harku Vallavalitsuse geoarhiivi

III Joonised

1. ML105_oskari_tn_3_dp_situatsiooniskeem
2. ML107_oskari_tn_3_kontaktvoond
3. ML106_oskari_tn_3_tugijoonis
4. JN100_oskari_tn_3_pohijoonis_tehnovorkudega
5. RI100_oskari_tn_3_3D

IV Koostöö ja kaasamine

V Menetlusdokumendid

[2025.01.20 Algamise taotlus](#)

[2025.01.22 Algamise taotlus MailChimp.pdf](#)

[2025.01.30 Algamise taotlus HVT.pdf](#)

[2025.03.12 Leping algamise eelne.pdf](#)

[2025.04.24 Algamise otsus nr 24.asice](#)

[2025.05.06 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade planeerija, huvitatud isik.pdf](#)

[2025.05.07 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade MaRu.pdf](#)

[2025.05.07 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade veebileht.pdf](#)

[2025.05.07 Algamise teade AT.pdf](#)

[2025.05.08 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade MailChimp.pdf](#)

[2025.05.08 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele e-postiga.pdf](#)

[2025.05.08 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele.asice](#)

[2025.05.16 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade HE.pdf](#)

[2025.05.22 Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade HVT.pdf](#)

[2025.06.26 eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll.asice](#)

2025.08.07_Märkused planeerijale

2024_11_11_Elektrilevi_Leping-485380

2004_03_10_Gaasi liitumise leping nr 22 Oskari 3

2004_05_31_Gaasi liitumise leping nr 22 10.03.2004 lisa nr 2 muutmise kokkulepe nr 1 Oskari 3

2025_02_02_Oskari tn 3 VK leping

2019_05_22_Veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste lepingu üldtingimused Muudetud ja kinnitatud nr 1-2.12

2018_10_31_Side liini rajamise leping

I Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Harku Vallavolikogu 24.04.2025 otsus nr 24 „*Tabasalu alevikus Oskari tn 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine*“.

Planeeringualal (Oskari tn 3 kinnisasjal) kehtib Harku Vallavolikogu 24.08.2000 otsusega nr 62 kehtestatud „*BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneering*“. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt jääb käesolev planeeringuala planeeritud krundile nr 21. Krundil nr 21 on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 230 m². Abihoonete arvu ei ole määratud. Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 10 m ja kuni 2 maapealset korrust. Kehtiva detailplaneeringuga lahendati ka maaüksusele juurdepääs (planeeritud krundilt L4, praeguselt Oskari tänavalt) ja tehnovõrkudega varustamine.

Käesoleva planeeringu koostamise eesmärgiks on vastavalt algatamise otsusele varasemalt kehtestatud „*BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneeringu*“ ümberplaneerimine Oskari tn 3 maaüksuse osas sooviga täpsustada ehitusõigust ehk muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud hoonestusala, ehitisealust pinda ning abihoonete arvu. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Täiendavalt kavatsetakse muuta renoveeritava hoone kõrgust lähtuvalt olemasoleva hoone korruselisusest.

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

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud järgmisi dokumente:

- „*Harju maakonnaplaneering 2030+*“ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- „*Harku valla üldplaneering*“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- „*Harku valla ehitustingimusi, miljöövääruslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering*“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51),
- „*BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneering*“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 24.08.2000 otsusega nr 62);
- „*Üksikelamu rekonstrueerimise ja juurdeehituse ehitusprojekti eelprojekt*“ (SKAD Arhitektid OÜ, töö nr 2501);
- Radiaan OÜ poolt novembris 2024 koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 2595G24). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500;
- Planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

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

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

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

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringualaks on kinnisasi Oskari tn 3 (kt 19801:002:0376, katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%) pindalaga 1 565 m². Kinnisasjal paikneb kaks ehitist: elamu (vastavalt ehitisregistrile kood: 116068242, ehitisealune pind: 266,0 m², suht. kõrgus: 9,8 m, maapealseid korruseid: kaks) ja grillkoda, mille ehitisregistrisse kandmine pole kohustuslik (ehitisealune pind on alla 20 m²). Olemasolevale elamule on väljastatud kasutusluba 19.08.2004 nr 1022. Nii kasutusloa taotluses esitatud elamu arhitektuurse projekti joonistel kui täna olemasoleval elamul on tuvastatavad kolm korrust ehk reaalselt on olemasolev elamu kolmekorruseline.

Oskari tn 3 kinnisasjale on juurdepääs tagatud tänaseks välja ehitatud Oskari tänavalt. Tänav on kahe-suunalise liiklusega ja asfaltkattega ning lõpeb planeeringualaga külgnevalt tupikuga. Tänav on avaliku kasutusega.

Kinnisasjal kasvavad nii leht- kui oksapuud, viljapuud ja põõsad ning kinnisasja loode- ja läänepiiril hekk. Territoorium on ümbritsetud kõikidest külgedest võrkaiaega. Eluhooneni on ehitatud murukivikattega sõidutee ja plats ning ümber ehitiste ja nende vahel asuvad betoonkivikatendiga katendid ja jalgteed.

Oskari tn 3 kinnisasi on varustatud kõikide tehnovõrguühendustega Oskari tänavalt. Olemas on vee-, reoveekanalisatsiooni-, gaasi-, elektri- ja sideühendus maa-aluste liinidega.

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

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Tabasalu alevikus suhteliselt selle keskosas. Situatsiooniskeem on esitatud joonisel nr 1.

Oskari tn 3 kinnisasi on moodustatud 2000. aastal kehtestatud „BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneeringu” kohaselt. Mõjuala krundistruktuur on välja kujunenud (eelnimetatud detailplaneeringu alusel).

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

Suhtelises läheduses asuvad üldkasutatava maa kinnistud Tooma tee 10 a (ca 40 m kaugusel planeeringualast) ja Tooma tee 13 a (ca 110 m kaugusel planeeringualast). Planeeringualaga külgneb ida- ja lõunasuunal Rannamõisa maastikukaitseala.

Lähimate hoonestatud kinnisasjade (Tooma tee 14, Tooma tee 12, Oskari tn 6, Oskari tn 4, Oskari tn 2 (kinnisasjade suurused jäävad alla 2000 m²) keskmine täisehitus on vastavalt ehitisregistrile 14-17%, vastavalt ETAK² vektorandmetele 16-23%, vt tabel 2.2.1. Lähim suurima

² ETAK- Eesti topograafia andmekogu, Maa- ja Ruumiamet

ehitisealuse pinnaga üksikelamu asub paralleeltänavas, Juhani tn ääres kinnisasjal Juhani tn 4 (ehitisealune pind 351 m²³).

Elamupiirkonna hoonestus on arhitektuuriliselt eriilmeline olles vastavalt rajamise ajale omase arhitektuurikeelega (hoonestus on rajatud viimase paarikümne aasta jooksul). Vastavalt ehtisregistrile on elamud valdavalt kahekorruselised. Katusetüübid varieeruvad – leidub nii lame-, ühepoolse kaldega, viil- kui kelpkatust. Hoonete välisviimistluses on kasutatud kivi, puitu ja krohvi. Hooned ei asu ühtsel tänavpoolsel ehitusjoonel.

Tabel 2.2.1. Planeeringuala mõjuala hoonestatud kinnisasjade andmed

Aadress	Katastri-üksuse pindala (m ²)	Ehitisealune pind kokku vastavalt ehr (m ²)	Põhihoone suht.kõrgus vastavalt ehr (m)	Põhihoone korruselisus vastavalt ehr	Ehitisealune pind kokku vastavalt ETAK (m ²)	Täisehituse % vastavalt ehr	Täisehituse % vastavalt ETAK
Tooma tee 14	1622	230	11	2	300,7	14	19
Tooma tee 12	1457	170,8+78=248,8	6,8	2	267,8	17	18
Oskari tn 6*	1707	237	7,5	2	389,1	14	23
Oskari tn 4*	1662	203,8	7,8	2	259,7	12	16
Oskari tn 2	1446	230,3	7,8	2	286,6	16	20

*alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ei kajastu ehr-s

Kuna mõjuala hoonestuses ei tule esile selgeid näitajaid hoone arhitektuurile, on põhjendatud kaasaegse arhitektuurikeelega ja tänapäevase materjalikasutusega hoonestuse renoveerimine ja laiendamine. Kehtiva detailplaneeringu kohasest (kuni 230 m²) suurema ehitisealuse pinna ja hoone kõrguse (10 m) kavandamine jääb piirkonnale omaseks. Renoveeritav hoone asub kinnisasja sügavuses ning ehitisealuse pinna suurendamine kuni 313 m²-ni moodustab täisehituseks 20%, mis samuti piirkonda sobitub. Hoone suurima lubatud kõrguse määramine 11 m -ni lähtub hoone olemasolevast kolmest korrusest. Ka naaberkinnisasjal Tooma tee 14 asuv hoone on sama kõrge ning renoveeritava hoone asumine tupiktänavas lõpus ei tekita elamupiirkonnas ebakõla.

Planeeringualast 500 m raadiusesse jäävad peamised esmatasandi teenused nagu kauplused, sh kaubakeskused, perearstikeskus, raamatukogu ja kaks lasteaeda. Lähim bussipeatus jääb ca 5 min jalutuskäigu kaugusele Klooga maantee äärde. Samuti jäävad lähedusse Tabasalu terviserajad, kus on võimalik veeta vaba aega ja teha tervisesporti. Terviserajad asuvad looduskaunis kohas Rannamõisa maastikukaitsealal.

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav skeemil 2.2.1 ja joonisel nr 2.

³ Vastavalt ehtisregistrile, vaadatud 14.05.2025



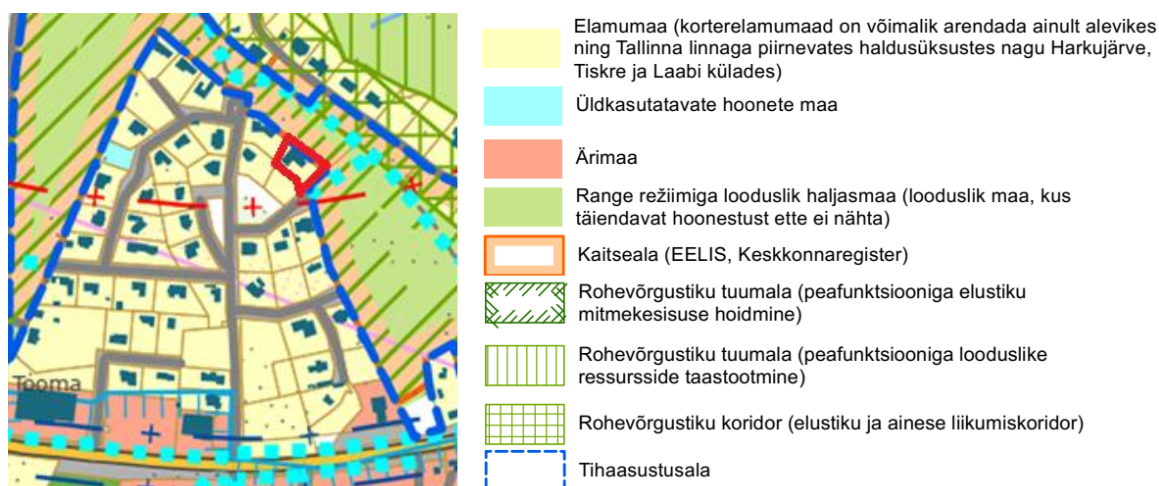
Skeem 2.2.1. Vaade planeeringuala mõjualale lõuna poolt. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga. Alus: Maa- ja Ruumiameti fotoladu. Pildistuse aeg: 2024-05-02.

2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimis-dokumendid on „**Harju maakonnaplaneering 2030+**” (2018), „**Harku valla üldplaneering**” (2013) ja „**Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering**” (2018).

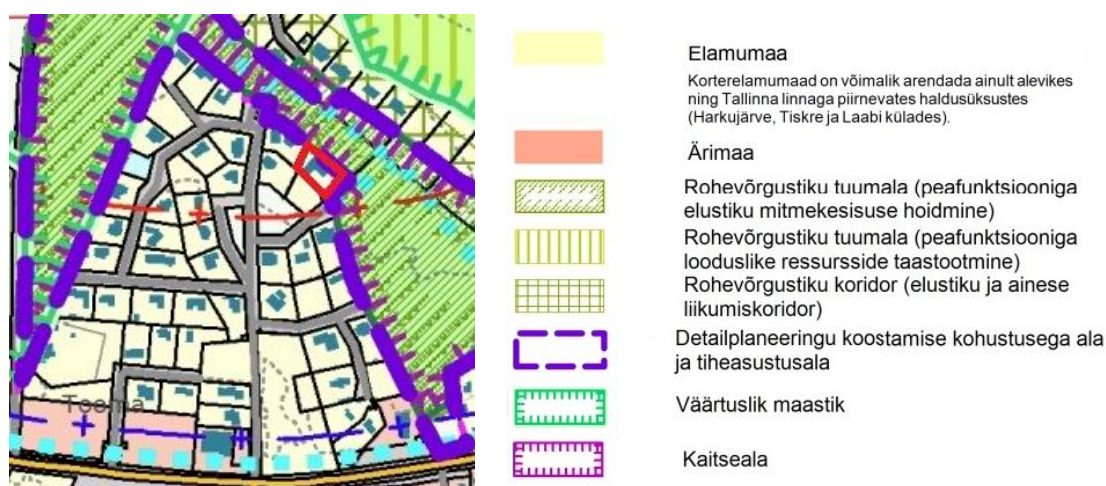
„**Harju maakonnaplaneering 2030+**” kohaselt jääb planeeringuala linnalise asustusega alale. Tabasalu alevik on maakonnaplaneeringu kohaselt piirkondlik keskus. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed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

„**Harku valla üldplaneeringu**” kohaselt jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega alale tiheasustusalale (vt skeem 2.3.1). Elamumaa jaguneb üldplaneeringu kohaselt väike- ja korterelamumaaks. Väikeelamumaa all mõistetakse üldplaneeringus ühepere-, paariselamu- ja ridaelamumaad ning kuni kahe korteriga elamu maad kompaktse asustusega aladel. Käesoleva planeeringuga kavandatakse ühepereelamut (üksikelamut).



Skeem 2.3.1. Väljavõte „Harku valla üldplaneeringu“ koondkaardist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Üldplaneeringut on täpsustatud „**Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga**“, mille kohaselt jääb planeeringuala samuti elamumaa juhtotstarbega alale tiheasustusalal (sh detailplaneeringu koostamise kohustusega alale), vt skeem 2.3.2.



Skeem 2.3.2. Väljavõte „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu“ kaardist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Teemaplaneeringu kohaselt ei jää Oskari tn 3 kinnisasi ühelegi väärtuslikule ja miljööväärtuslikule hoonestusalale ega väärtuslikule maastikule.

Teemaplaneering määrab Tabasalu alevikus väikeelamumaal elamukrundi miinimumsuuruseks 1 500 m²; maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) on lubatud kuni 2 000 m² suurustel kruntidel kuni 20%; parkimine tuleb lahendada elamumaal krundi siseselt; elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre; üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m; ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu kohustusega aladele ehk 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 ja kolmekorruselise elamu puhul kuni 11 m olemasolevast maapinnast, et tagada nende sobitumine Harku vallas kujunenud hoonestuslaadiga ja välistada hoonete liigne domineerimine maastikus.

Kavandatud üksikelamu renoveerimine on kooskõlas üldplaneeringus määratud juhtotstarbega ja koostatud detailplaneeringu lahendus vastab teemaplaneeringus määratud tingimustele.

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

Oskari tn 3 kinnisasi on moodustatud 2000. aastal kehtestatud „BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneeringu” kohaselt.

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

Ruumilise arengu eesmärgiks on muuta kehtivat detailplaneeringut sisus, mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja teemaplaneeringuga ning määrata lahendus, mis on kaasaegne ja samas sobiv antud elamupiirkonda. Kehtiva detailplaneeringu muudatuse elluviimine Oskari tn 3 kinnisasja ulatuses ei takista kehtiva detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist pärast kehtiva detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Lähtuvalt olemasolevast situatsioonist planeeringualal on võrreldes alal kehtiva detailplaneeringu lahendusega kavandatud suurendada ehitiste ehitisealust pinda (313 m²) ja elamu maksimaalset lubatud kõrgust (11 m), määrata abiehitiste arv, täpsustada hoonestusala piire ja ehitiste arhitektuurseid tingimusi.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krunt on moodustatud olemasoleva katastriüksuse alusel ja detailplaneeringu lahendusega Oskari tn 3 kinnisasja piire ei muudeta ning säilib katastrisse kantud pindala 1 565 m².

3.2. Krundi hoonestusala

Hoonestusala on määratud 2000. aastal kehtestatud „BTI, Punase Risti ja Tooma maaüksuste detailplaneeringu” põhimõtete alusel - 5 m Tooma tee 14b, Tooma tee 14 ja Oskari tn 1 kinnisasja poolsest piirist ja 6 m Oskari tänavamaa piirist. Erinevus kehtiva planeeringu krundi hoonestusala piiriga võrreldes on planeeritud krundi idanurgas, kus asub olemasolev grillkoda koos seda ümbritseva katendiga. Grillkoha asukohale laiemalt on samuti kavandatud hoonestusala, mis võimaldab olemasoleva grillkoja säilitada, selle ümber ehitada või asendada mõne teise ehitisega (näit pergolaga, nagu on kujutatud illustreerivalt joonisel nr 4). Kuna krundi idakülje naabermaaüksusel hoonestust ei asu ja tegemist on kaitsealaga, kuhu perspektiivis hoonestust kavandada pole võimalik, ei teki hoonestusala kuju korrigeerimisega tuleohutuse normidest tulenevat probleemi. Samuti on tagatud teemaplaneeringu tingimus: üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m, kuna Oskari tänav kinnisasja piirile lähemale kui 5 m ei ole hoonestusala kavandatud, idapoolne laiendatud hoonestusala külgneb üldkasutatava maa kinnisasjaga Klooga mnt 4a.

Krundi hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 ja tabelis 3.3.1.

Oskari tn 3 elamu on ehitatud 2000-ndate aastate alguses ja on tänaseks moraalselt ja tehniliselt vananenud. Käesolevas planeeringus määratud ehitusõiguse kohaselt on kavandatud olemasolev elamu renoveerida ja teha juurdeehitus. Käesoleva parima teadmise kohaselt on kavandatud eluhoone korruselisis kolme korruse näol säilitada ja selle hooneosa kõrgust muuta lähtuvalt tänapäevasest ehituspraktikast minimaalselt, juurdeehitusena on kavandatud olemasolevale ühekorruselisele garaažimahule teise korruse lisamine ja sissepääsu esiku laiendamine.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse perspektiivis Oskari tn 3 kinnisasjal ette kuni kaks ehitist: üks elamu ja üks abihoone või -rajatis. Ehitusõiguses toodule lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustusteta hoone(te) (kõrgus kuni 5 m ja ehitisealune pind kuni 20 m²) ehitamine, kuna sellega ületataks teemaplaneeringus lubatud 20% täisehitust. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv).

Abiehitise kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Vastavalt kehtivale teemaplaneeringule on maksimaalne lubatud krundi täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) kuni 2 000 m² suurustel kruntidel kuni 20%.

Uusehitised tuleb projekteerida hoonestusala piirides.

Tabel 3.3.1. Krundi ehitusõigus ja piirangud

1	Pos nr
Oskari tn 3	Krundi aadress
1 565 m ²	Krundi pindala
313 m ² /o m ²	Suurim lubatud ehitisealune pind (maapealne/maa-alune)
Põhihoone: 3 (olemasolev)/o Abihoone: 1/o	Suurim korruselisis (maapealne/maa-alune)
Põhihoone: suht. 11 m, abs. 47,1 Abihoone: suht. 4 m, abs. 39,65 m	Suurim hoone suht. ja abs. kõrgus maapinnast
2 (1/1)	Hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)
Üksikelumumaa 100%, Elamumaa 100%	Maa sihtotstarve ja osakaal (DP, kataster)
939 m ² /o m ²	Suletud brutopind (maapealne/maa-alune)
1	Elamuühikute arv
20%	Täisehitus %
TP2/TP3	Tuleohutusklass (põhihoone/abihoone)
3/3	Parkimiskohtade arv (normatiivne/kavandatud)
Puuduvad	Kitsendused

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Oskari tn 3 kinnisasjale juurdepääs on jätkuvalt planeeritud avalikult kasutatavalt Oskari tänavalt.

Parkimine tuleb ette näha kinnisasja siseselt vähemalt kolmele sõidukile⁴ (kas avatult krundil või hoone mahus; lubatud on ka parkimiskohtade kombineerimine).

Liikluskorralduse muudatusi piirneval Oskari tänaval ei ole planeeritud.

3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoone(-te) ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb silmas pida 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.

Oskari tn 3 kinnisasja põhilised arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: elamul kolm (olemasolev), abihoonel üks maapealne korrus;
- Katusetüüp (elamu, abihoone): lame-, viil-, kelpkatus;
- Katusekalded: 0-30 kraadi;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile sobivad;
- Välisviimistlusmaterjalid: ajas kestvad kvaliteetmaterjalid, nt puitvoodrilaud, fassaadiplaat, krohv, kivi (ka kombineeritult); keelatud on fassaadide katmine plastikust valmistatud naturaalseid materjale imiteerivate toodetega; samuti on keelatud ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine. Eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ning kergesti hooldatavaid ehitusmaterjale. Fassaadis kasutada looduslikke pastelseid ja heledamaid toone; aktsendid on lubatud tumedates toonides;
- Elamu ja abihoone/abirajatis peavad moodustama arhitektuurse terviku;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei ole määratud;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus piirkonnale omaselt.

3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Olemasolev haljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala tuleb olemasolev kõrghaljastus⁵ vähemalt 70% ulatuses säilitada, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning istutada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale.

Kinnisasjal kasvavad nii leht- kui oksapuud, viljapuud ja pöösad ning kinnisasja loode- ja läänepiiril hekk. Arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja parkimisala rajamiseks ning puhkeala kujundamisele ette jäävate puude likvideerimine. Võimalusel (kui puu vanus ja tervislik seisukord seda lubab) säilitada olemasolevaid puid, kuna olemasolev kõrghaljastus omab võrreldes istutatava haljastusega kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele). Projektis säilitatavaks määratud puude osas tuleb anda ehitusaegsed kaitsemeetmed arvestades kehtivat standardit EVS 939-3:2020. *Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse.*

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja

⁴ EVS Linnatänavad alusel, kus väikeelamu alal uue eramu ehitamisel on parkimisnormatiiv 3.

⁵ Viljapuid ei arvestata kõrghaljastusena

teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks.

Õueala kujundatakse omaniku enda soovide kohaselt.

Oskari tn 3 kinnisasi on ümbritsetud kõikidest külgedest võrkaia, mis loode- ja lääneküljel on dubleeritud hekiga. Piirdeaia ümberehitamisel on lubatud selle maksimaalseks kõrguseks kuni 1,5 m ja piirdeaed peab olema läbipaistev (sh ka hoone arhitektuuriga kooskõlas olev puitaed).

Läbipaistmatute plankaedade ja müüride püstitamine on keelatud. Lubatud on ka haljaspiirded. Hea tava kohaselt naabrite vaheliste piirete kõrgused, materjal (sh haljaspiirded) jms ja rajamise põhimõtted vajavad mõlemapoolset kokkulepet. Haljaspiirde kavandamisel tuleb valida piirdeks taimed, mille mõõtmised täiskasvanult ei tekita kahju naabrile (näit suurest kõrgusest tekitatav vari).

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

Haljastus- ja kujunduslahenduse põhimõtted tuleb anda eelprojekti mahus.

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

3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Oskari tn 3 kinnisasi on varustatud kõikide elamukompleksi jaoks vajalike tehnovõrguühendustega Oskari tänavalt. Olemas on vee-, reoveekanaliseerimise-, gaasi-(soojusvarustus), elektri- ja sideühendus maa-aluste liinidega ja sõlmitud vastavad lepingud (veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 20250202 OÜ-ga Strantum, elektrivarustuse leping nr 485380 OÜ-ga Elektrilevi, gaasivarustuse leping nr 22 AS-ga Gaasienergia ja sidevarustuse leping nr 31109171 AS-ga Telia Eesti). Vett tarbitakse ja olmereovett juhitakse ära keskmiselt ca 0,3 m³/ööpäevas

Hoonestuse renoveerimisel on lubatud lisada täiendavaid tehnovõrguallikaid, näit soojavarustusel lisada lokaalseid lahendusi (tahkekütte: küttepuid, pellet, puitbrikett jmt; soojuspumbad, sh maaküte; elektriküte ja taastuvenergia lahendused (näit päikesepaneelid) või muid projekteerimise ajal võimalikke energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid lahendusi. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Perspektiivse 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.

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

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud. Sademevee valgumine naaberkinnisasjadele ja teelale on keelatud.

3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele⁶ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud hoonetusala jääb normikohasele kaugusele naaberhoonetest.

Planeeringualale kavandatud hoonestus liigitub tuleohutuse järgi I kasutusviisi (elamu ja elamu abihoone) alla⁷.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10⁸ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähim olemasolev hüdrant (ehr kood: 900003307-4247217, veevooluhulk 10 l/s) asub Tooma tee ja Madise tänava ristmiku vahetus läheduses. Planeeringualast asub hüdrant ca 150 m kaugusel (vt joonis nr 2).

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

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

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt⁹.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

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

Sõidukite parkla kavandada vahetult elamu lähedale piirdeaia piiratud alale, kuhu on hea vaade elamu akendest, mislābi on tagatud sotsiaalne kontroll. Soovitav on hoida sõidukid öisel ajal hoone mahus.

Planeeringualaga külgnev Oskari tänav on varustatud tänavavalgustusega. Projekteerimisel on soovitatav säilitada õueala valgustus, mis võib aidata vähendada kuriteohirmu. Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist (nt mitte kavandada pimedaid nurki, sh hoones).

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

⁶ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

⁷ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

⁸ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

⁹ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

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 Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitsmata põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on väga kõrge. Reovesi on planeeringualal suunatud ühiskanalisatsiooni. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhjavega pinnavee seisundit ei ohusta.

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 infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹”. Uue hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

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

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

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

3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹⁰ kohaselt on piirkonna Rn-riski klass kõrge või väga kõrge. Seetõttu on planeeringualal soovitatav teostada radoonitaseme uuringud ning hinnata, kas on vajalik radoonikaitse meetmeid rakendada, sest siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* ja kehtivates teemakohastes õigusaktides toodule.

3.10.5. Insolatsioon

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

Juhendi¹¹ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit. Juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade (eluruumide) puhul.

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

3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

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

Planeeringuala mõjuala olulisim müraallikas on märkimisväärse liikluskoormusega Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee (riigitee nr 11390), kuid planeeringuala jääb teest linnulennult ca 300 m kaugusele ja tee planeeringualale mõju ei avalda.

Detailplaneeringu realiseerimine ei too piirkonnas kaasa liikluskoormuse ja müra kasvu, kuna eesmärk on ümber ehitada olemasolev elamukompleks.

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

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

¹⁰ <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

¹¹ https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

Planeeringualal ei kujune probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest tingitud vibratsioon, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*”. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*”.

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

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäeval 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 normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud lahendusest tulenevalt servituudi seadmise vajadus puudub.

3.12. Planeeringu elluviimine

3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega ei ole eeldada kaasnevaid negatiivseid mõjusid, kuna tegemist on juba välja kujunenud elamupiirkonnaga ja kinnisasi on olemasolevalt juba hoonestatud. Planeeringulahenduse elluviimisel ei suurene piirkonna tänavatel liikluskoormus. Häirivam liikluskoormus võib kaasneda vaid ehitamise käigus, kuid see on mööduv.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringualaga külgneb ida- ja lõunasuunal Rannamõisa maastikukaitsealaga.

Samuti ei ole ette näha negatiivseid kultuurilisi mõjusid, kuna planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte, puuduvad väärtustatud hooned ning miljööalad.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia.

3.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel.

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

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

Planeeringulahendus ei kohusta korraga välja ehitama kõiki ehitusõiguses määratud hooneid, st abihoone võib ehitada ka hiljem.