

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,
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ, registrikood 11550241
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 Pungar

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 Harku valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringule	5
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs	6
2.3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
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	8
3.7. Kehtivad piirangud	8
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	9
4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	10
4.3. Piirded	10
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
4.6. Tuleohutusnõuded	12
4.7. Tehnovõrkude lahendus	13
4.8. Vertikaalplaneerimine	13
4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine	13
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	14
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	14
5.1. Eessõna	14
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	14
5.3. Müra ja vibratsioon	15
5.4. Radooniriski vähendamise võimalused	15
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	15
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
7.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord	16
7.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	16

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

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan on mõõdistatud OSAÜHING G.E.POINT poolt 27.01.2022. a, töö nr 22-G030.

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 14.06.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 413147;
- Telia Eesti AS poolt 04.07.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36619189;
- OÜ Strantum 10.11.2023.a tehnilised tingimused.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Harku vallavolikogu 30.11.2023 otsus nr 75 Tiskre külas Apametsa VII 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 28.07.2016 määrus nr 20 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027”;
- 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);
- Harku valla Apametsa piirkonna üldplaneering;
- 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 projekteerimisnormid.

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

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud lisaks Harku valla üldplaneeringule ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke maastikke määravale ning tihehoonestusalasid täpsustavale teemaplaneeringule Apametsa piirkonna üldplaneeringust, kus on ära määratud koostööpiirkonnad. Käesolev ala kuulub koostööpiirkonda number VIIb. Koostööpiirkonda VIIb kuuluvad kinnistud: Merelaine (19801:001:4277); pool kinnistut Käeno (19814:001:0277); Apametsa tee 6 (19814:001:0112); Apametsa tee 8 (19814:001:0219); pool kinnistut Gotlepi (19814:001:0184). Antud detailplaneering hõlmab Merelaine, Apametsa tee 6,8 ja Käeno kinnistuid täies ulatuses ning Gotlepi kinnistut käsitletakse terves mahus detailplaneeringuga „Gotlepi, Apametsa tee 2 ja Arma maaüksuste detailplaneering”.

Piirkonnas on välja kujunenud, et korter- ja ridaelamud on ehitatud ning 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 naaberalade 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 rohealad ning jalakäijate teede võrgustikke. Väikesemahulised ja hõredalt paigutatud korterelamud on sobivaks üleminekuks Tiskreoja elurajooni tiheda hoonestusega alalt üksik- ja ridaelamutega alale ning tiheda liiklusega Rannamõisa tee vahelisel alal.

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 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 arendamisühenduste 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 asustusega 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 tehnoehitise maad nagu alajaamad, pumplad jms.

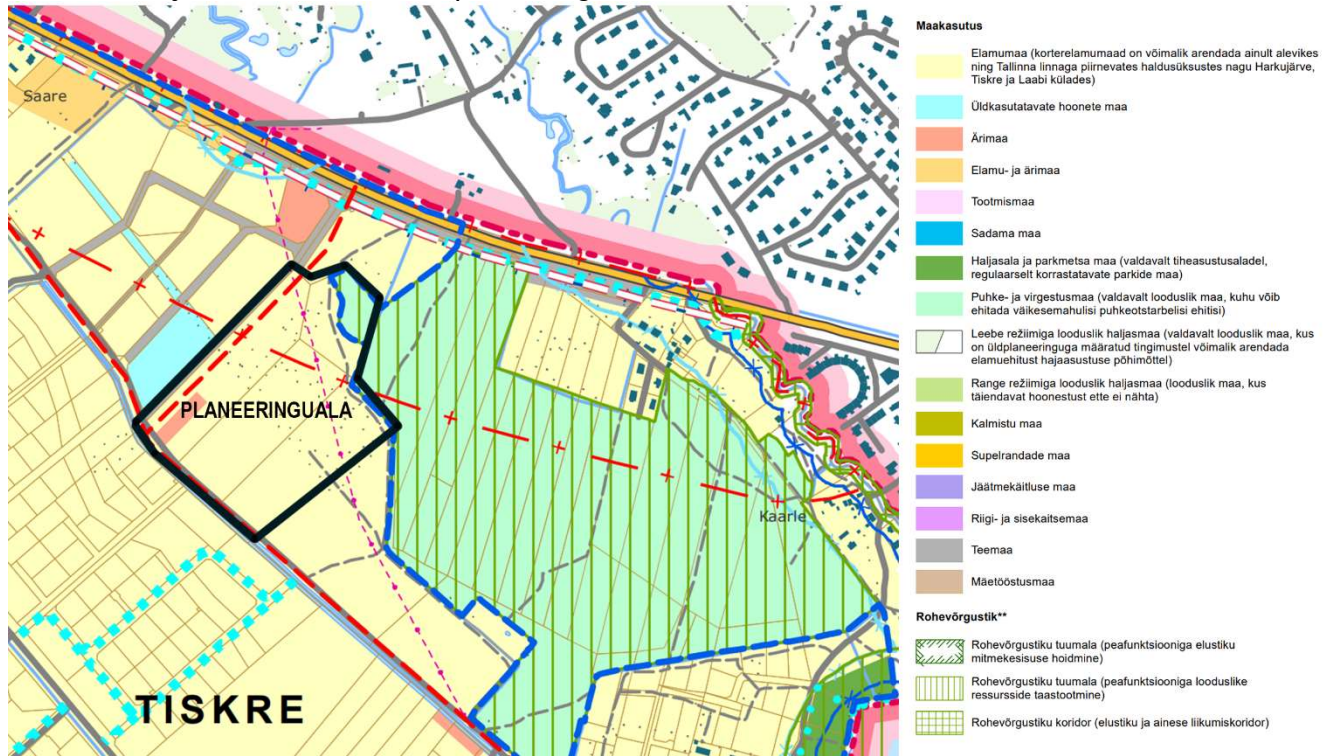
Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.1-2.4 ja 2.6 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 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 asustusega 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.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt ei kavandata alale ärimaa krundi ning seega ei kasutata võimalust 25 % ulatuses elamumaa juhtfunktsiooniga alale ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamiseks. Algatamise taotluse kohaselt soovitakse alale kavandada 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. Käsitlaval 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.

Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Tiheasustusaladena on määratud nii olemasolevad kompaktse asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktse asustuse põhimõttel.

Joonis 1. Väljavõte Harku valla üldplaneeringu kaardist.



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

- väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m²;
- korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m²;
- 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 (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekäru hoiuruum hoone I korrusel;
- parkimine lahendatakse elamumaal krundisisest. 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.

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus ja teemaplaneeringus välja toodud nõuetega.

Koostatud detailplaneeringu lahendus ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.2. 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, millest mõned on ehitusjärgus. 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 väljajagatud, kuid kuhu

hooneid veel rajatud ei ole. Kagu suunas on koostamisel detailplaneering rida- ja üksikelamute ehitamiseks. Kirde suunal asub kõrghaljastusega puhke-virgestusmaa.

Põhja suunas asuvate korterelamute katastriüksused suurused jäävad vahemikku 8088 m² – 21 518 m². 3-korruselised kortermajad on 10 meetri kõrgused. Korteri arvu hoones varieeruvad 19 – 30 elamuühiku vahel.

Detailplaneeringu kõrval asub puhke- ja virgestusmaa, 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 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 lasteaiad 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.

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

2.3. 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 18.12.2023)

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

Merelaine – (Maa-ameti andmetel 18.12.2023)

- katastriüksuse tunnus: 19801:001:4277;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 26 802 m².

Apametsa tee 6 – (Maa-ameti andmetel 18.12.2023)

- katastriüksuse tunnus: 19814:001:0112;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 29 070 m².

Apametsa tee 8 – (Maa-ameti andmetel 18.12.2023)

- 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	21518 m ²	19814:001:0544	Elamumaa 100%
Võlumetsa	3,66 ha	19801:001:3839	Üldkasutatav maa 100%
Gotlepi	42 363 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%
Künka tee lõik 5	3644 m ²	19801:001:4276	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 teele.

3.5. Olemasolev tehovarustus

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 juhatakse 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 rohumaa, 13 448 m² metsamaa 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

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;
- rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine). Rohevõrgustiku tuumala ulatub osaliselt planeeringualas asuvale Käeno maaüksusele.

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. Kortere lamute 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. Kortere lamud on kavandatud väikesemahulised (korterite arv ühes korterelamus jääb vahemikku 8 – 16) ning krunte ei piirata aiaga, luues planeeringuala läbiva 30 meetri laiuse ja kirde suunas

asuvate üldkasutatavate maadega (rohevõrgustiku tuumala) tervikliku lahenduse. Õuealad on lahendatud majaanike rekreatsioonialadena, mis loovad meeldiva elukeskkonna, et veeta vaba aega looduslikus keskkonnas. Sellel alale saab rajada mänguväljakuid, piknikualasid, jalutusteid ja maapealseid terrasse jms. Üldkasutatavaid maid ja planeeritud hooneid läbivad jalutamiseks ning sportimiseks mõeldud jalakäijate teed, mis on ühendatud naaberalade mänguväljakute ning rohekorridoridega. Üksikelamud on kavandatud planeeringuala idanurka, mis jätkab Gotlepi maaüksusele planeeritud.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek täiendava kõrghaljastuse rajamiseks ja mis täpsustatakse haljastusprojektide staadiumis.

Planeeringulahenduse ettepanekus on arvestanud Gotlepi maaüksusele koostatava detailplaneeringu eskiislahendusega, planeerides suuremad kõrghaljastusega puhveralad ridaelamute ja üksikelamutelt 2-korrusteliste kortermajade vahele.

4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud jagada Merelaine, Apametsa tee 6, Apametsa tee 8 ja Käeno kinnistud kaheksateistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kuueks üldkasutatava maa ja kaheksaks transpordimaa sohtotstarbega krundiks. Detailplaneeringuga on kavandatud elamumaa kruntide suurusks 2000 – 6400 m².

Kokku planeeritakse rajada 13 väikesemahulist (korterite arv ühes korterelamus jääb vahemikku 8 – 16) 2 – 3-korruselist korterelamut ja 5 üksikelamut. 3-korruseliseid korterelamuid võib ehitada kruntidele pos nr 1 – 3 ja 5. Planeeringuala ülejäänud elamud võivad olla kuni 2-korruselised, et toimiks üleminek olemasolevatelt / planeeritud üksik- ja ridaelamutelt. Planeeringualal korterelamutes korterite arv jääb vahemikku 8 – 16 korterit. Korterelamutes ühikute arv ühes hoones sõltub krundi suurusel. Kokku on kavandatud 151 elamuühikut.

Hoonestusala on määratud 5 meetri kaugusele krundi piirist, v.a korterelamute pos 12 ja 13 kruntidel Gotlepi katastriüksusega piirnevast krundi piirist, kus hoonestusala asub 20 meetri kaugusel. Hoonestusala mõõdud 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)	12 m / 5 m	3 / 1
2	Ek 100% // E 100%	4999 m ²	750 m ²	2 (1 / 1)	12 m / 5 m	3 / 1
3	Ek 100% // E 100%	6400 m ²	640 m ²	2 (1 / 1)	12 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)	12 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	745 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%	4089 m ²	-	-	-	-
20	Üm 100% // Üm 100%	3461 m ²	-	-	-	-
21	Üm 100% // Üm 100%	2264 m ²	-	-	-	-
22	Üm 100% // Üm 100%	6915 m ²	-	-	-	-

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
23	Üm 100% // Üm 100%	257 m ²	-	-	-	-
24	Üm 100% // Üm 100%	1190 m ²	-	-	-	-
25	L 100% // L 100%	2365 m ²	-	-	-	-
26	L 100% // L 100%	2846 m ²	-	-	-	-
27	L 100% // L 100%	2450 m ²	-	-	-	-
28	L 100% // L 100%	1046 m ²	-	-	-	-
29	L 100% // L 100%	1294 m ²	-	-	-	-
30	L 100% // L 100%	1617 m ²	-	-	-	-
31	L 100% // L 100%	1670 m ²	-	-	-	-
32	L 100% // L 100%	860 m ²	-	-	-	-

4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

- 2-korruselise korterelamu ja ühepereelamute suurim lubatud kõrgus on 9,0 meetrit;
- 3-korruselise korterelamusuurim lubatud kõrgus on 12,0 meetrit;
- abihoone suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit;
- hoonete tehnosüsteemid võivad ulatuda hoone suurimast lubatud kõrgusest kõrgemale (nt päikesepaneelid);
- korterelamud kruntidel pos nr 1 – 3 ja 5 võib ehitada kuni 3-korruselisena;
- katusekalle korterelamutel 0 – 10°, ühepereelamutel 0 – 35°;
- hoonete fassaadimaterjalidena kasutada puitvoodrit, tellist, krohvi, looduslikku kivi või ilmastikukindlat ehitusplaati;
- korterelamute hoone juurde tuleb planeerida eraldiseisev (soovitavalt varikatusega) rattaparkla või hoone koosseisus olev lukustatav jalgrataste ja lastekärude hoiuruum;
- abihoonete hulka ei loeta eriotstarbelisi ehitusi nagu prügimajad, alajaamad ja katlamajad jne.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned). Keelatud on hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala. Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuurist stiilist. Põhihoone puudumisel ei ole lubatud abihooned ja väikerajatisi püstitada. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonete stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära

arvestavalt. Abihoone peab arhitektuuriselt sobima elamuga. Sellest tulenevalt on soovitatav väike-, abi- ja kõrvalhoonete projekteerimisel arhitekti kasutamine individuaalprojektide koostamisel. Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Harku valla arhitektiga.

4.3. Piirded

Korterelamute krundid (pos nr 1 – 13):

Piirdeaedade rajamine planeeritud kruntidele ei ole lubatud, kuid on lubatud istutada hekke. Näiteks võib hekki istutada parkla ja sõiduteed / kõnnitee vahelisele alale. Hekkide istutamisel tuleb silmas pidada, et tuleb luua terviklik lahendus kõrghaljastatud puhvertsoonide ja planeeritud korterhoonete õuealadega.

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 arhitektuuriselt haakuv piirdeaed. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aiapostidega puitaed).

Kõik piirdeaiad peavad asuma teekatte servast minimaalselt 1 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused.

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. Planeeringualalt on Apametsa tee kohale planeeritud kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Kavandatava ala sisene transpordimaaade sihtotstarbega kruntide laiuks on 14 – 15 meetrit. Tee on planeeritud asfalkattega, lähtetasemeks „Hea tase“. Sõidutee laius on 5 – 5,5 meetrit ning kõnnitee laiuks 2 – 2,5 meetrit. Liiklust korraldatakse 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. Korterealamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs. Korterealamute parkimine lahendatakse krundisisest ning hoone mahu väliselt.

Üksikelamu parkimiskohtade arv on määratud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele, mis on 3 parkimiskohta elamule.

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

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

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

Jalgrataste parkimine lahendatakse hoonete ehitusprojektiga.

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 krundi kokku 18 176 m², mis moodustab planeeringualast 18%. Lisaks on elamumaade õuealadele planeeritud rohealadid mänguväljakute ja jalgteedega. Planeeringuala keskossa kavandatud üldkasutatava maa kruntidel on omavaheline sidusus planeeritud elamutega, kirde suunal pargialaga, lääne suunal olemasoleva palliplatsi ja mänguväljakuga ning naaberalal planeeritava rohekoridoriga.

Planeeringualast kirde suunas ulatub alale osalisel rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine). Tuumala ei ulatu planeeritud elamumaadele.

Võimalusel tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja lisaks planeerida täiendavat kõrghaljastust, mille täpne lahendus antakse ehitusprojektide staadiumis.

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

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

Ehitusprojekti koostamisel koostada kõrghaljastuse hinnang ja arvestada selle tulemustega. Dendroloogiline hinnang tuleb anda puistu kaupa ehitusala (sh teede- ja tehnovõrkude koridoride) piires.

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

Detailplaneeringuga on antud haljastuse esialgne lahendus. Kruntide haljastuse lahendus tuleb esitada hoone ehitusprojekti asendiplaanil.

4.6. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse 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 naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „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. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Planeeringus esitatud võrkude lahendused on esialgsed ja täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala reljeef on küllaltki tasane absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3,55 – 4,18 m. Kõrgemad kohad asuvad planeeringuala keskosas. Vajadusel tasandatakse maapinda.

Sademevee juhtimine kõrval kinnistutele on keelatud.

Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja dreanaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakatttega aladelt, mis juhitakse sademevete kraavidesse.

Korterelamute parkla kõva katttega pindadelt kogutakse sademete veed kokku restkaevude abil ning juhitakse läbi õli- liivapüüdurite.

Sademevee ja vertikaalplaneerimise lahendus esitatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

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 tühjentavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Tagatud on ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjentavatesse 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.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsidega 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 jäätmekäitluslitsentsi 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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse väline valgustus.

4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	10,10 ha
Kavandatud kruntide arv	32
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 keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju 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 muudatusi.

Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev maa. 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 konkreetsel 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.

Arvestades eelinimetatud 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.

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 avarii (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:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide 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 ühisiisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ 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 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 30 – 50 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2020. aasta seisuga).

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

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

Tihendada ja hermetiseerima 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 projekteerimismõõtmisnormides (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud korterelamute ja üksiklamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, seoses suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussagedusega. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

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

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

Majanduslikud mõjud

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

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 hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette 13 korterelamu ja 5 üksikelamu ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

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 projekteerimishormidele.

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 (4089 m²), pos nr 20 (3461 m²), pos nr 21 (2264 m²), pos nr 22 (6915 m²), pos nr 23 (257 m²), pos nr 24 (1190 m²) ja transpordimaa sihtotstarbega krundid pos nr 25 (2365 m²), pos nr 26 (2846 m²), pos nr 27 (2450 m²), pos nr 28 (1046 m²), pos nr 29 (1294 m²), pos nr 30 (1617 m²), pos nr 31 (1670 m²), pos nr 32 (860 m²) võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Planeeringu infrastruktuuri ehitamine võib toimuda etapiti.

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).