

IHASALU TEE 82 KINNISTU DETAILPLANEERING

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla,
Jõelähtme vald, Harju maakond
Telefon: 605 4887
E-post: kantselei@joelahtme.ee

Huvinatut isik: Urmas Valgma
Aruvälja talu, Aru küla, Kuusalu vald
Telefon: 5656 9752
E-post: urmas.valgma@uvt.ee

Planeerija: Osühing Corson
Registrikood 10006729
Kontaktisik: Toomas Liiv
Telefon: 56 533 73
E-post: toomas@corson.ee

Tallinn 2020

A) MENETLUSDOKUMENDID

- A1. Planeeringu algatamise taotlus
- A2. Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldus nr 808 Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise.
- A3. Detailplaneeringu Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu tehniline koostamine, leping nr 2-10.12/21-2017
- A4. Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele 04.10.2017 nr 7-3/4174
- A5. Algatatud detailplaneeringute teade Harju Maavalitsusele 06.10.2017 nr 7-3/4202
- A6. Detailplaneeringute keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmiste teade Keskkonnaametile 06.10.2017 nr 7-3/4203
- A7. Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmise vastus 11.10.2017 nr 6-5/17/11482-2
- A8. Ajaleht Harju Elu 27.10.2017 lk 12
- A9. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 27.10.2017 nr 1211476
- A10. Jõelähtme vallaleht nr 244 lk 10.10.2017
- A11. Jõelähtme Vallavalitsuse 25.01.2018 korraldus nr 111
- A12. Ajaleht Harju Elu 23.02.2018 lk 13
- A13. Jõelähtme vallaleht nr 248 lk 11 02.2018
- A14. Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu naabrite ettepanekud 06.03.2018
- A15. Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiisi arutelu teade puudutatud isikutele 13.03.2018 nr 7-3/779
- A16. Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiisi arutelu protokoll 22.03.2018
- A17. Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu naabrite täiendavad ettepanekud 22.03.2018
- A18. Jõelähtme Vallavalitsuse seisukohad esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele 23.03.2018 nr 7-3/725-2
- A19. W. Vaher avaldus 12.05.2018
- A20. W. Vaher vastuskiri 05.06.2018
- A21. Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastuskiri naabrile
- A22. Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastuskiri naabrile
- A23. Ihasalu küla Ihasalu tee 80 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade Jõelähtme Vallavalitsuse kodulehel.
- A24. Keskkonnaameti kiri 10.12.2020 nr 5-5/20/19121-2 Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamisest

B) SELETUSKIRI

Sisukord

1	Üldosa.....	5
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	5
1.1.1	Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused.....	5
1.1.2	Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid.....	5
1.1.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.1.4	Teostatud uuringud ja geoalus.....	5
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	6
2	Olemasolev olukord	6
2.1	Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve	6
2.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
2.3	Üldplaneering ning teised planeeringud	6
2.3.1	Jõelähtme valla üldplaneering	6
2.3.2	Planeeritava maa-ala naabruses kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud.....	7
3	Planeeringulahendus.....	8
3.1	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	8
3.1.1	Üldised arhitektuursed nõuded.....	8
3.1.2	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks	10
3.1.3	Kavandatud kruntide ehitusõigus	11
3.2	Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord	11
3.3	Tänavavõrk ja liikluskorraldus	12
3.4	Tehnovõrgud ja rajatised	12
3.4.1	Veevarustus	12
3.4.2	Reoveekanaliseerimine	12
3.4.3	Tuletõrjeverustus	12
3.4.4	Drenaaž, sademeveed	13
3.4.5	Elektrivarustus.....	13
3.4.6	Sidelahendused.....	13
3.4.7	Küte	13
3.4.8	Alternatiivne energia	13
3.5	Tuleohutusnõuded	14
3.6	Kitsendused ja servituudid.....	14
3.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	15
3.8	Detailplaneeringu elluviimise kava	15

C) JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2. Kontaktvööndi joonis	M 1:1000
Joonis 3. Tugiplaan	M1:500
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5. Tehnovõrkude skeem	M1:500

D) KOOSTÖÖ

B SELETUSKIRI

1 Üldosa

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused

- Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldus nr 808 Ihasalu küla Ihasalu tee 82 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamojude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri.
- „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155
- „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ Majandus ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57.
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17.
- Majandus- ja taristuministri 03. juuni 2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

1.1.2 Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid

- Planeerimisseadus;
- Looduskaitse seadus;
- Ehitusseadustik;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetme kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

1.1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).
- Ihasalu küla Näpiste III, Näpiste ja Jaagusauna detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2011 otsusega nr 222).
- Ihasalu küla Eigi 1 ja Meretuule kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 54).
- Harju Maakohtu kohtumäärus tsiviiljasjas nr 2-15-2250.

1.1.4 Teostatud uuringud ja geoloog

- Geodeetiline mõõdistamine: teostas Pajupuu Holding OÜ, mõõdistamine teostatud novembris 2013.a. Koordinaadid L-EST 97, kõrgused Balti süsteemis.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jõelähtme vallas, Ihasalu tee 82 maaüksusel hoonestusala piiritlemine ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja seda teenindavate abihoone rajamiseks planeeritavale alale. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavale alale juurdepääs, tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2 Olemasolev olukord

2.1 Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve

- Ihasalu tee 82 maaüksus, katastriüksuse tunnusega 24505:001:2480 omanikuks on Urmas Valgma. Krundi suuruseks on 3432 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ca 0,4 ha suurune maa-ala paikneb Ihasalu külas, Ihasalu poolsaare idakalda lõunaosas. Maa-ala on hoonestamata.

Reljeef on langusega mere poole, absoluutkõrgused on vahemikus 3,50–0,84. Planeeritaval maa-alal kasvab rannanõlval kitsas mändide võond.

2.3 Üldplaneering ning teised planeeringud

2.3.1 Jõelähtme valla üldplaneering

Vastavalt Jõelähtme valla 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala (joonis 1) Ihasalu küla miljöökaitse- ja tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Uue hoonestuse rajamisel Ihasalu küla miljöökaitsealale ei tohiks üldplaneeringu kohaselt elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus alla 50 m.



Joonis 1. Väljavõte 29.04.2003 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringust

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,4 ha. Ihasalu tee 82 maaüksusel soovitakse muuta maaüksuse sihtotstarve elamumaaks ja rajada maaüksusele üksikelamu ja abihoone.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks, kuna taotletakse olemasoleva elamumaa hoonestamist, millega taotletakse kavandatava elamu ning olemasolevate elamute vahelise kauguse vähendamist 25 meetrile. Hoonestuse rajamisel võetakse arvesse planeeringu alale jäävaid piiranguvööndeid.

Ettepanek on lisada Üldplaneeringusse järgnev tekst: Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule 2030+ on elamute kavandamisel eelistatud pigem olemasoleva infrastruktuuriga elamualade tihendamine, kui uute kavandamine. Ihasalu küla miljöökaitse- ja tiheasustusalas asuva olemasoleva elamumaa sihtotstarbega kinnistu on olemasoleva asust struktuuri loogiline osa ning sellele hoone kavandamisel tuleb muuta üldplaneeringut minimaalse elamute vahelise kauguse osas. Üldplaneeringuga on seatud tingimuseks kavandada miljööalal elamute vaheliseks kauguseks minimaalselt 50m. Antud juhul ei ole ilma üldplaneeringuga seatud tingimust muutmata võimalik kõnealust kinnistut hoonestada. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna detailplaneeringu lahendus jätkab piirkonna olemasolevat asustusstruktuuri. Detailplaneeringu lahenduses kavandatud hoone elamu kaugus naaberkinnistutel asuvatest elamutest ei jää väiksem, kui planeeritava ala kontaktvööndis toodud olemasolevate elamute vaheline kaugus.

Kinnistu paikneb kehtiva Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, LKS § 38 lg 1 p 3 kohaselt on tiheasustusalal ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 m. Hooned, juurdepääsutee ja parkimisala on kavandatud väljapoole LKS kohast ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndisse on põhijoonise kohaselt kavandatud puurkaev, kuid vastavalt LKS §38 lg 5 p-le 8 ei laiene ehituskeeld kehtestatud üld- või detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele (s.t puurkaevule rakendub antud juhul ehituskeeluvööndi erisus).

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus ei lähe vastuollu LKS § 38 lg-ga 3, mille kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute ehitiste rajamine keelatud, v.a § 38 lg-s 4-6 toodud erandite korral.

Ihasalu tee 82 maaüksus paikneb juba hoonestatud elamumaa kruntide vahel. Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal asuvate hoonestatud elamumaa kruntide keskmine suurus on tunduvalt väiksem kui 7000 m² jäädes orienteeruvalt samasse mõõtu kui planeeritava kinnistu suurus. Väikseima elamumaa krundi suurus planeeringu kontaktvööndis on 229 m² ja suurim 9820 m². Elamute vahelised kaugused jäävad lähipiirkonnas vahemikku 14,5 m – 56,6 m. Samuti on oluline asjaolu, et uued elanikud lisanduvad Ihasalu külla, piirkonda kus läheduses on olemas elanike teenindamiseks vajalik sotsiaalne infrastruktuur Neeme külas.

Kuna planeeringualale on kavandatud üks elamu, siis ei tõsta see oluliselt liikluskooormust Ihasalu teel.

2.3.2 Planeeritava maa-ala naabruses kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud.

- Ihasalu küla Näpiste III, Näpiste ja Jaagusauna detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2011 otsusega nr 222). Planeeringu eesmärgiks oli olemasolevate kinnistute sihtotstarbe muutmise, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste väljaselgitamine ning määramine. Planeeringus ette nähtud hoonestust ei ole rajatud.
- Ihasalu küla Eigi 1 ja Meretuule kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 54). Planeeringu eesmärgiks oli muuta

kinnistute sihtotstarve elamumaaks, jagada Meretuule kinnistu 3-ks krundiks. Planeering on osaliselt realiseerunud.

3 Planeeringulahendus

3.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsedseosed

Planeeringulahendusega kavandatakse muuta maaüksuse sihtotstarve elamumaaks ja rajada maaüksusele üksikelamu ning üks abihoonne. Planeeringuga määratakse krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritav ala on Ihasalu küla keskel, Kaberneeme lahe ääres.

Ihasalu küla on hoonestatud valdavalt 1 ja 2-korruseliste eramutega, kusjuures teine korrus on ehitatud katuseviilu alla. Viimistlusmaterjalina on kasutatud nii puitu, tellist kui ka krohvitud pinda. Samuti on alal maakivi- ja palkhooneid. Ka stiililiselt on hooned küllalt erinevad – viilkatustega puitviimistlusega suvilatüüpi majade vahele eksivad modernsemad elamud. Kõrvalhoonetena on leidnud kasutamist ka vanad aidad. Katusekatematerjal varieerub kivist, sindlist ja eterniidist kuni erinevate plekkkatusteni.

Planeeritavale kinnistule lähimad poed, koolid-lasteaiaid ja restoran, asuvad Neeme külas orienteeruvalt 2,3 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub 200 m kaugusel.

3.1.1 Üldised arhitektuursed nõuded

Hooned, k.a. abihooned, tuleb projekteerida detailplaneeringuga ette antud hoonestusalaselle üldjuhul ida-lääne suunaliselt, võimalikud kõrvalekalded on lubatud seoses kõrghaljastuse säilitamise ja vaadete arvestamise vajadusega. Kinnistu pinna tõstmine vertikaalplaneeringuga ei ole lubatud, välja arvatud vahetult hoonete ümbruses sademevee eemale juhtimiseks.

- Krundi täisehitus: maksimaalselt 15%
- Hoonete korruselisus: põhimaht kuni 2 korrust, lisamahud kuni 1 korrus
- Hoonete maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast: põhimaht 7,0 m, lisamahud kuni 6,0 m
- Katusekalle: 0-50 kraadi

Hoonete arhitektuur

Kavandatavate ehitise minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Ühe kinnistu hoonete katuseharjad peavad olema omavahel soovitatavalt kas paralleelsed või risti. Lubatud on kinnistul ühe hoonega liita tasapinnalise katusega ühekorpuselisi ehitisi (auto varjualused jms) maksimaalse kõrgusega 3,5m ja ehitisalusepinnaga kuni 60m².

Katused rajada soovitatavalt viiluga ja kahepoolse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 0-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate

hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega sama moodi hoonega või ühekaldelise katusega.

Hoonete välisviimistlus

Projekteeritavad hooned peavad olema lihtsa ja selge vormikäsitlesega. Hoonete fassaadidel ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Hoone välisviimistluse värvi ja materjali valik peab moodustama ühtse terviklahenduse.

Seinte põhiliseks välisviimistlusematerjaliks on lubatud kasutada puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Kinnistu piires ei tohi kasutada rohkem kui kahte erinevat tellisetüüpi. Puitviimistluses on lubatud hõõveldatud rõhtne laudvooderdus ja/või hõõveldatud või hõõveldamata püstine laudvooderdus. Puitseinad peavad olema värvitud. Hoone seinavärvid peavad olema kas heledad või kontrastiprintsiibil – tumeda tellisseina või krohvipinna puhul heledad puitpinnad ja heleda tellisseina või krohvipinna puhul tumedad puitpinnad.

Sokli viimistluses on lubatud kasutada betooni, krohvi, looduslikku kivi ning tsementkiud/-laast plaati.

Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi, lainelised tsementkiud-, bituumenplaadid või katuseplekk toonidega must, hall, tumepruun, antiik. Katusetarvikud peavad sobituma hoone fassaadilahendusega, soovituslikult katusekattematerjaliga samas toonis või kuumtsingitud terasest. Korstnate väljaulatuv osa valmistada sama tüüpselt, mis on lubatud kasutada välisseintes. Korstnapits katta vihmaveesüsteemiga sama plekiga.

Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel, trepiastmed ja made kaetud looduskivist või pesubetoonist astmeplaatidega või puidust astmetega ja laudisega.

Haljastus

Planeeritavale maa-alale ei ole vajalik rajada täiendavat kõrghaljastust. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada. Projekteerimise staadiumis tuleb valida hoonete asukoht nii, et raiutaks võimalikult vähe puid.

Prügimajandus

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigutada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema kinnistu piires ühte tüüpi ja värvi. Prügikonteinerid peavad asuma tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Vajaduse korral tuleb mahutid varjata katusealuse, aediku või hekiga. Koht, kus mahutid asuvad peab olema küllaldaselt valgustatud.

Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Lähim papi ja pakendi kogumispunkt asub 200 meetri kaugusel Ihasalu tee ääres Ihasalu põik 7 esisel alal. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall ja plasttaara ning teised jäätmeliigid. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ette nähtud mahutitesse.

3.1.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoone projekteerimisel järgida piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud traditsioone ehitusmaterjalide, katusekatte, fassaadide viimistluse ja arhitektuursete detailide osas. Hooned on lubatud projekteerida kasutades välisviimistluses krohvi või puitvoodrit ning katusekatteks siledat valtsplekki. Kasutada võib ka kivikatust. Selleks, et tagada planeeritud kruntidel hoonestuse ühetaolisus tuleb rajatavate abihoonete välisviimistlus lahendada sarnaselt peahoonega;
- lubatud katusetüüp: viilkatus kaldega kuni 30-50 kraadi. Katusehari on nähtud ette tänavaga paralleelselt;
- mõlemad moodustatavad krundid tuleb piirata tänava poolt puidust piirdeaiaga, mille kõrgus ei tohi ületada 1,5 meetrit ja läbipaistvus 30%. Naaberkinnistute vaheline piire võib olla võrkpiire metallpostidel. Autovärvateks võib kasutada sissepoole avanevaid tiibväravaid või külgsuunas kulgevaid lükandväravaid;
- esimese korruse põranda kõrgusmärk $\pm 0 = 27,40$
- Ihasalu tee 78 naaber on avaldanus soovi taastada oma kinnistul asuv ajalooline saun. Sauna taastamisel ei ole tagatud 8 meetrine tuleohutuskuj. Seega on mõistlik, et sauna taastamisel rajatakse sauna planeeringu poolne külg tuletõkkeseinana.

3.1.3 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks

- Projekteeritavate hoonete elektrivarustuse jaoks tuleb tellida teenusepakkuvalt uued tehnilised tingimused ning projekt nendega kooskõlastada.
- Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole (Kadaka tee 63, tuba 221). Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;
- Hoone projektide tööjoonised kooskõlastada OÜ Elektrileviga täiendavalt.
- Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.
- Enne ehitusprojekti koostamist tuleb alal teostada geodeetiline mõõdistus, mille käigus määratakse olemasolevad puud selleks, et projekteeritavate tehnovõrkude ja säilitatavate puude vahel tagada nõuetekohased vahekaugused.
- Kavandatud hoonete ja teede all määrata ehitusgeoloogilised tingimused ja põhjavee tase.
- Soojuspuuraukude rajamine peab toimuma keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõuete kohaselt.

3.1.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on esitatud tabelina põhijoonisel.

Positsioon 1

Sihtotstarve on elamumaa EE

Hoonete arv krundil 2

Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 7,0 meetrit (abs. 10,5)

Hoonealune pind 250 m².

Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 7,0%

3.2 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Planeeringuala kohta on koostatud KSH eelhindang. Vastavalt hinnangule ei asu planeeringualal kaitstavaid loodus- või kultuuriväärtusi. Kavandatav tegevus ei avalda inimestele ja keskkonnale negatiivset mõju kui järgitakse õigusaktidest ja heast ehitustavast tulenevaid nõudeid.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.

Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ja tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest.

Nõuetekohase ja heast tavast lähtuva ehitustegevuse korraldamisel planeeringualal ei teki olulisi õhukaitsealaseid probleeme. Samuti ei ole ehitustöödel antud alalt olulist õhu saasteohtu naaberaladele.

Jõelähtme valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri.

Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud prügikonteinerite asukohad.

Ehitusjäätmete nõuetekohaseks käitlemiseks on vajalik ehitusjäätmete käitlemise kava koostamine ehitusprojekti koosseisus ning edasine aruandluse kohustus. Ehitustööde teostaja on kohustatud vältima objektilt prahi jms sattumist väljapoole planeeritavat maa-ala. Kinnistu reostamisel või risustamisel on vastutav isik kohustatud reostuse viivitamatult puhastama

Hoonete, teede ja trasside projekteerimise käigus peab tagama, et kõrghaljastus säiliks.

Tuginedes Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlases välja toodud uurimustele paikneb kinnistu kõrge riskiga alas, kus radooni tase pinnaseõhus jääb vahemikku 50-100 kBq/m³ kohta. Edasisel projekteerimisel tuleks teha radooniuuringud, et saada parem ülevaade olemasolevast olukorrast. Sellest lähtuvalt rakendada radooni mõjuleevendavaid meetmeid, näiteks paigaldada radooni väljatuulutamistorustik või radoonitõkkekil.

Vastavalt standardile EVS 843:2016, Linnatänavad on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone või rajatise välisseinast 5 m ning sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 m.

Ehitustegevuse käigus kooritud huumuslik muld on otstarbekas kasutada täiendhaljastuse rajamise juures ja ehitamisel tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Koorimisel saadud huumuslikku mulda ei või ladustada säilitatavate puude võrade alla.

Ehitustööde käigus tuleb vältida säilivate puude juurte ja tüvede vigastamist. Lähemale kui 2m tüvest kaevetöid ei tohi planeerida.

Ehitustööde käigus ei tohi säilitatavate puugruppide puude juuri, tüvesid ning võraoksi kahjustada. Erandjuhtudel, ajutiste ehitusaegsete teede rajamisel puude võra all tuleb kasutada kaevevaba meetodit ning tugevdada katendit geotekstiili ja/või geokomposiitmaterjalidega. Olenevalt konkreetsest olukorrast: pinnase seisundist, kasvavast puuliigist, tallamist põhjustava tehnika-masina suurusel ja raskusest ning erirõhust pinnaühikule, tallamiskorduste arv, tallamise viis (ratas, roomik), aastaajast ja sademetest ning paljust muust on olemas veel ka teisi pinnasele ja mullas kasvate juurtele avalduva tallamismõju vähendamise vahendeid (näiteks kilbid, plaadid, matid).

3.3 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs Ihasalu tee 82 maaüksusele toimub kõrval asuvalt kahesuunaliselt avalikult Ihasalu teelt. Teel puudub eraldi kergliikluse ja jalakäijate tsoon. Ligipääsuks planeeringualale on seatud Harju Maakohtu kohtumääruse tsiviilasjas nr 2-15-2250 tulemusel teeservituut Ihasalu tee 84 ja 86 kinnistutel.

Liikluslahendus on toodud joonisel nr 4.

Parkimine kinnistul on ette nähtud krundisiseselt. Kinnistule on kavandatud kaks parkimiskohta. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele.

Sõidutee kattematerjaliks on valitud killustik, mille võib osaliselt katta sillutiskiviga ja peene graniidisöelmega. Parkimisalad võivad olla samuti sillutiskivi kattega.

3.4 Tehnovõrgud ja rajatised

3.4.1 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud maa-alale kavandatud puurkaevu baasil. Kuna ööpäevane veevajadus on alla 10m³, siis on puurkaevu hooldusala 10m.

Kavandatud hoonete veetarbimiseks on arvestatud maksimaalselt 0,4 l/s.

3.4.2 Reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimiselahendus on ette nähtud teostada lokaalselt planeeritud kinnistu piires kasutades reovee kogumismahutit.

3.4.3 Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjerveevarustuse planeerimise aluseks on võetud Eesti standard EVS 812-6-2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähtudes hoonete kasutusviisist ja piirpindalast on arvestuslik tuletõrjervee vajadus 10 l/s 3h jooksul. Detailplaneeringuga on ette

nähtud tuletõrjeveevõtukohta maa-aluse mahuti paigaldamine. Mahuti suuruseks on planeeritud 20m³.

3.4.4 Drenaaž, sademeveed

Katustelt tulev vesi tuleb juhtida hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida tuleb sademeveete juhtimist naaberkinnistutele.

3.4.5 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrigavarustamise jaoks on välja ehitatud 0,4 kV maakaabelliin kinnistul asuva liitumispunkti. Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele vastava liini liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Võrguühenduse läbilaskevõime on 3x20 A ja toitepinge 0,4kV.

3.4.6 Sidelahendused

Detailplaneeringu alal puuduvad sideliinirajatised. Planeeritud hoonestusele on ette nähtud sideühendus üle õhu 4,5G baasil. Teenusepakkuja valib kinnistu omanik temale sobivatel alustel.

3.4.7 Küte

Hoone kütmiseks kasutatakse maakütet kasutades soojuspuurauke, õhksoojuspumpa, elektrit või tahket kütust (puiduküte, pelletiküte jt). Vedelkütuse kasutamine ei ole lubatud seoses võimaliku keskkonnaohu tõttu kütuse mahutitesse pumpamisel.

Vastavalt soojuspuuraukude paigaldajalt saadud informatsioonile on planeeritava hoonemahu kütmiseks vajalik rajada 12 spiraalkollektorit pikkusega 2 meetrit. Tehnovõrkude joonisel on näidatud spiraalkollektorite, kollektori trasside ja puhverpaagi paiknemine.

Puurkaevude ja –aukude rajamine toimub vastavalt ehitusseadustikus sätestatule ja puurkaevude ja –aukude projekteerimine, rajamine, kasutusele võtmine, ümberehitamine, lammutamine ja konserveerimine peab toimuma keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“ nõuete kohaselt.

Puurkaev ja puurauk tuleb rajada puurkaevu ehitusprojekti alusel, mis tuleb tellida puurkaevude projekteerimise alal hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omavalt isikult. Nõuded ehitusprojekti kohta on toodud määruse nr 43 § 7 ja § 8, puurkaevu rajamise kord määruse nr 43 § 15-22 ning puurkaevu kasutusele võtmise kord määruse nr 43 § 23-26.

3.4.8 Alternatiivne energia

Hoonete energiatõhususe tõstmiseks on soovitatav kasutada päikesepaneele ja/või -kollektoreid.

3.5 Tuleohutusnõuded

Planeeringus lähtutakse Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Planeeritava ala tuleohutus on kavandatud vastavalt standarditele:

EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2008/AC:2011– Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Kõigi hoonete madalaim tulepüsivuse klass on TP3 ja vähim kaugus naaberkruntidel asuvate ehitiste vahel on 8 m. Lubatud on ehitada ka kõrgema klassiga hooneid, täpne hoonete lahendus antakse ehitusprojektide koostamisel.

Kui Ihasalu tee 78 naaber soovib rajada kinnistu piirele sauna, peab sauna Ihasalu tee 82 poolne külg olema rajatud tuletõkkeseinana.

Uushoonestuse rajamisel juhinduda asjakohastest standarditest. Tulekustutusvesi saadakse planeeritavast tuletõrjeveemahutist. Detailplaneeringu ala piirkonnas on tagatud tuletõrje kustutusveevõtt tuletõrjeveemahutist 10 l/s 3 tunni vältel. Hoonete sisemine tulekustutus lahendatakse vahukustutitega. Hoonete sisetulekustutus lahendatakse vahukustutitega.

3.6 Kitsendused ja servituudid

Vastavalt Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ ja 4 on üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kõik veekoguga seotud vööndid on selle kohaselt mõõdetud.

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 kaldale kehtestatud 10 m laiune kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 4 kohaselt kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Vastavalt Veeseaduse § 118 lõige 2 p1 on Läänemere kaldale kehtestatud 20 m laiune veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi eesmärgiks on merevee kaitsmine hajusreostuse eest ja kallaste uhtumise vältimine. Veekaitsevööndis tegevuste planeerimisel tuleb arvestada veeseaduse § 118 ja § 119 tooduga.

Looduskaitseadusega kehtestatud kitsendused:

§ 38 lõige 1 p 3 sätestab mererannal tiheasustusalal ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m;

§ 37 lõige 1 p 1 kohaselt on Läänemere ranna piiranguvööndi laiuseks 200 m;

Ihasalu tee 76 (24505:001:1210) maaüksusel asuva puurkaevu kaitsevöönd 50 m.

Ligipääsuks planeeringualale on seatud Harju Maakohtu kohtumääruse tsiviilasjas nr 2-15-2250 tulemusel teeservituut Ihasalu tee 84 ja 86 kinnistutele.

Planeeringuga ei muudeta kehtivaid servituute ega piirangu ja ehituskeeluvööndeid.

3.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud asjakohaste kuritegevuse ennetamise standardiga.

Planeering ja arhitektuursuurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu. Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski. Eraautode parkimine vahetult elamute ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad autodega seotud kuritegevuse sagedust.

Välisruumi kavandamisel on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- Välis- ja garaažiuksed - paigaldada turvauksed ja -lukud;
- Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
- Paigaldada hoonetele liikumisanduriga valgustid;
- Paigaldada hoonele turvasignalisatsioon;
- Hooneesise ja sissepääsude hea valgustus;
- Planeeritava ala korrashoid;

3.8 Detailplaneeringu elluviimise kava

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused ja määratakse planeeringujärgsed sihtotstarbed.
- Sõlmitakse vajalikud kokkulepped ja seatakse juurdepääsu ja tehnovõrkude servituudid.
- Taotletakse ehitusluba üksikelamu püstitamiseks (sh juurdepääs ja tehnovarustus)
- Hoone väljaehitamine
- Liitumine tehnovõrkudega
- Taotletakse kasutusluba väljaehitatud hoonele
- Ehitusprojektidele lisada ehitustööde tsoonis kasvavate leht- ja okaspuude täiendava inventariseerimise materjalid ning vajadusel asendusistutuste mahu arvutus; asendusistutuste lõplik maht ja istutuskohad selguvad raielubade menetlemisel.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Jõelähtme Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi tänavate ja tehnovõrkude väljaehitamise osas.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele.