**KAUSTA KOOSSEIS**

**SISUKORD**……………………………………………………….…………………………1

**I DETAILPLANEERING**

**SELETUSKIRI**

 **1. Üldosa**

 1.1. Planeeringu koostamise alus……………………………………..………..... 3

 1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule…......4 **2. Olemasolev olukord planeeringualal**

 2.1. Planeeringuala……………. …………………………….…..……………..….4

 2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus…………………………….………………....5

 2.2.1. Hooned ja rajatised…………………………………………...……...5

 2.2.2. Juurdepääsuteed………………………………………………….…..6

 2.2.3. Looduskekkond…………………………………………………..……6

 2.2.4. Tehnovõrgud…………………………………………………….….…6

 2.2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused…………………………………………………………...6

 2.3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs…………………….…7

 **3.** **Detailplaneeringu lahendus**

 3.1. Ettepanek Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks…………..8

 3.2. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks………………….………….9

 3.3. Planeeringulahendus………………………………………………….………11

 3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded.Rajatised……..………….12

 3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud kitsendustest tulenevad nõuded...13

 3.6.Teed ja liikluskorraldus………………………………………………….……..15 3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine, jäätmekäitlus……………....16

 3.8. Keskkonnakaitse………………………………………………………………16

 3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted………………………………………17

 3.10. Tuleohutuse nõuded……………………… .……………………………….17

 **4. Tehnovarustus**

4.1. Põhimõtted ………………………………………………………….…………18

 4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon…………………………………………….….18

 4.2.1.Veevarustus…………………………………………………………………..18

 4.2.2. Kanalisatsioon………………………………………………………………..19

 4.3. Soojavarustus…………………………………………………………………..19

 4.4. Elektrivarustus……………………………………………………………….…19

 4.5. Sidevarustus…………………………………………………………...……….20

 **5. Planeeringu elluviimise kava**……………………………………………………….20

**JOONISED**

1. Asukohaskeem - väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringust

2. Kontaktvöönd joonis AS-1

 3. Tugiplaan M 1: 1000 joonis DP-1

 4. Põhijoonis M 1: 1000 joonis DP-2

 5. Põhijoonise tabelid joonis DP-2A

 6. Tehnovõrkude koondplaan M 1: 1000 joonis DP-3

**II DETAIPLANEERINGU LISAD**

**MENETLUSDOKUMENDID**

1. Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsus nr 99 "Ülgase küla Koljunuki poolsaare  detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine"

2. Detailplaneeringu algatamise teade Jõelähtme vallaleht nr 255, september 2018

3. Detailplaneeringu algatamise teade Harju Elu nr. 38, 21. september 2018.

4.Ülgase küla Koljunuki poolssaare detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 20.12.2018.

5. Ettepanekud Koljunuki detailplaneeringu eskiisile 18.02.2019.

6.Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu eskiislahenduse kohta esitatud ettepanekute arutamiseks kutsutud nõupidamise protokoll 02.04.2019

7.Jõelähtme Vallavalitsuse istungi protokoll 04.04.2019 nr 14, väljavõte p. 17. Suunised Koljunuki detailplaneerimgu edaspidiseks koostamiseks.

8. Keskkonnaameti 16.03.2020 kiri nr 6-2/20/2503-2 Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu kooskõlastamisest

9. Rahandusministeeriumi 17.06.2020 kiri nr 14-11/3650-2 Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneering

10. Rahandusministeeriumi kiri 29.12. 2020 nr 14-11/3650-4 Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneering

11. Jõelähtme Vallavolikogu 2021.04.15 otsus nr 480 Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

12. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade Jõelähtme vallaleht nr 286, aprill 2021

13. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade Harju Elu nr 16, 23 aprill 2021

14. Keskkonnaameti 27.07.2021 kiri nr 7-13/21/11558-3 Ülgase küla Koljunuki detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi osaline vähendamine

15. Keskkonnaameti 12.12.2022 kiri nr 7-13/22/22144-2 Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusest Koljunuki poolsaare detailplaneeringu alal

**KOOSKÕLASTUSED JA SEISUKOHAD**

 Kooskõlastuste ja seisukohtade koondtabel:

1. Elekrtilevi OÜ kooskõlastus 6121903319, 09.09.2019

2. Terviseameti kooskõlastus 15.07.2020

3. Veeteede Ameti kooskõlastus 20.07.2020

4.Põhja Päästekeskuse kooskõlastus 06.08.2020

5. Muinsuskaitseameti kooskõlastus 27.07.2020

6. Koljunuki MOÜ kooskõlastus 03.01.2023

**MUUD LISAD**

1. Planeeringuala geodeetiline alusplaan OÜ Elisor, aprill 2022.

2. Kõlvikute paiknemine planeeringualal seisuga 2022 okt.

3. Katastriüksuse kõlvikud maaüksusel Koljunuki parkmets

4. Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju

 strateegilise hindamise eelhinnang, Adepte Ekspert OÜ, 2016.

5. Keskkonnaameti otsus 14.01.2016 8:40:31 nr. 1-3/16/76 Puurkaevu PRK0021723 sanitaarkaitseala vähendamine 10 meetrile.

6. Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu tehniline koostamine, leping nr 2-10.12/2-2018

7. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 325 731, 14.05.2019

|  |
| --- |
|  |

**SELETUSKIRI**

**1. Üldosa**

## 1.1. Planeeringu koostamise alus

## Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsususega nr 99 "Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Detailplaneeringu algatamise taotleja on Ahtri Maja OÜ.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

* lähteülesanne Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringudetailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsusega nr 99;
* Jõelähtme Vallavalitsuse, huvitatud isik Majaomanike ühistu Koljunuki, keda esindab juhatuse liige Jaak Puskar ja töövõtja OÜ Corson, keda esindab juhatuse liige Toomas Liiv, 05.07.2018 sõlminud kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks nr 2-10.12/2-2018.
* Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 "Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamine");
* Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206);
* Jõelähtme valla Ülgase küla Lepa kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 178);
* planeeringuala topo-geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, koostanud OÜ ELISOR poolt aprillis 2022;
* „Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“, Adepte Ekspert OÜ, 2016;
* Jõelähtme valla ehitusmäärus;
* Planeerimisseadus, Ehitusseadustik, Maakatastriseadus, Maakorraldusseadus, Looduskaitseseadus, Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, Asjaõigusseadus, Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
* Eesti standard EVS 843:2016 ”Linnatänavad”;
* Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6 ”Tuletõrje veevarustus”; siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele;
* Majandus- ja taristuministri määrus 05. juuni 2015 nr 57 ”Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused;
* Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid, mida ülalpool ei ole nimeliselt loetletud;
* võrguvaldajate tehnilised tingimused tehnovõrkude kavandamiseks.

**1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule**

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele ning planeerimisseadusele on Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu koostamise eesmärgiks looduslikust olukorrast tingituna ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine elamumaa kinnistutele ehitusõiguse määramiseks; poolsaare tiheasustusalal olemasolevate kruntide piiride ja ehitusõiguse muutmine, täiendavateks kruntideks jaotamine, maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine; juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks; lautrikohtade ja/või paadisildade asukohtade määramine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse esitamine.

Vastavalt kehtivale valla üldplaneeringule paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus üldplaneeringuga on määratud maa juhtotstarbeks väikeelamumaa.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas ning elamukruntide suuruse ja elamute minimaalse vahekauguse muutmise osas.

 **2. OLEMASOLEVA OLUKORD PLANEERINGUALAL**

 **2.1. Planeeringuala**

Planeeritav maa-ala asub Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki poolsaarel ning piirneb lääne- ja põhjapool Ihasalu lahega. Kirdepool piirneb ala Koljunuki sadamaga. kagupool lahutab planeeringuala Jõesuu lahest kitsas maariba. Lõuna- ja edelapool piirneb planeeringuala metsase maaga. Planeeringuala pindala on ca 14 ha.

Detailplaneeringuala moodustavad Ülgase külas paiknevad Nuki tee 1 (katastritunnus 24504:004:0626; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala: 2976 m2), Loode tee 2 (katastritunnus 24504:004:0611; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3045 m2), Loode tee 4 (katastritunnus 24504:004:0612; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3060 m2), Loode tee 8 (katastritunnus 24504:004:0614; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3238 m2), Loode tee (katastritunnus 24504:004:0609; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 9516 m2), Loode tee 10 (katastritunnus 24504:004:0615; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3245 m2), Loode tee 12 (katastritunnus 24504:004:0616; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3101 m2),

Loode tee 14 (katastritunnus 24504:004:0617; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3411 m2), Loode tee 16 (katastritunnus: 24504:004:0618; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala 3346 m2), Loode tee 18 (katastritunnus 24504:004:0619; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3034 m2), Loode tee 20 (katastritunnus 24504:004:0621; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3028 m2), Loode tee 22 (katastritunnus 24504:004:0622; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3112 m2), Loode tee 24 (katastritunnus 24504:004:0623; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3071 m2), Loode tee 26 (katastritunnus 24504:004:0624; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3039 m2), Nuki tee 11 (katastritunnus 24504:004:0636; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3166 m2), Looderanna (katastritunnus 24504:004:0625; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 18897 m2), Nuki tee (katastritunnus 24504:004:0637; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 8272 m2), Nuki tee 9 (katastritunnus 24504:004:0630; sihtotstarve tootmismaa 100%; pindala 9482 m2), Koljunuki parkmets (katastritunnus 24504:004:0647; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 11996 m2), Nuki tee 3 (katastritunnus 24504:004:0627; sihtotstarve tootmismaa 100%; pindala 57 m2), Nuki tee 5 (katastritunnus 24504:004:0628; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3001 m2), Nuki põik 2 (katastritunnus 24504:004:0644; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2605 m2), Nuki põik 4 (katastritunnus 24504:004:0645; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2598 m2), Nuki põik 7 (katastritunnus 24504:004:0642; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3223 m2), Nuki põik 9 (katastritunnus 24504:004:0643; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 2396 m2), Nuki põik 5 (katastritunnus 24504:004:0641; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3425 m2), Nuki põik (katastritunnus 24504:004:0646; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 653 m2), Nuki põik 3 (katastritunnus 24504:004:0639; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala

3313 m2), Nuki põik 1 (katastritunnus 24504:004:0638; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2544 m2), Nuki tee 6 (katastritunnus 24504:004:0635; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3215 m2), Nuki tee 8 (katastritunnus 24504:004:0634; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3004 m2) maaüksused.

Alal kehtib Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206). Käeolevaks ajaks on alal moodustatud krundid vastavalt planeeringule, Nuki tee 11 ja Nuki tee 6, kruntidele on väljastatud ehitusload üksikelamu püstitamiseks.

**2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

**2.2.1. Hooned ja rajatised**

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgmised hooned ning rajatised:

* Looderanna (24504:004:0625) endine raudtee mahalaadimise punkt (vare) - ehitisregistri kood 120272138;
* Nuki põik 5 (24504:004:0614) ehitusluba 195/2012 üksikelamu püstitamiseks; ehitise alustamise teatis 219863, 19.08.2014;
* Nuki tee 6 (24504:004:0635) ehitusluba 179/2012 üksikelamu püstitamises; teatis 223842, 19.08.2014;
* Nuki tee 11 (24504:004:0636) ehitusluba 436/2007, üksikelamu püstitamiseks, ehitise alustamise teatis 908/2007;
* kaldakindlustus - ehitisregistri kood 220310777, Looderanna maaüksusel.
* Nuki tee 9 (24504:004:0630):

pumbamaja hoone - ehitisregistri kood 120500237; puurkaev PRK0021723 - ehitisregistri kood 220300169:

* Nuki tee 3 (24504:004:0627):

 10/04kV alajaam Nõmme - ehitisregistri kood 220573065;

* 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinid - ehitisregistri kood 220573065 (Loode tee 22, 24, Looderanna, Nuki põik 2, 4, Nuki tee 3, 9); 10/04kv alajaam;
* veetrass - ehitisregistri kood -rajatis 220299841- Loode tee / Nuki põik/ Nuki tee;
* Koljunuki ühistu siseteed - ehitisregistri kood - rajatis 220302503 - Loode tee / Nuki põik/ Nuki tee;

Planeeringuala läbivad kuivenduskraavid, mis suubuvad Jõesuu lahte.

**2.2.2. Juurdepääsuteed**

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku Koljunuki tee kaudu. Koljunuki tee saab alguse lõunapoolt kulgevalt Mäealuse teelt, mis planeeringuala piiril hargneb avalikuks sadamasse suunduvaks eramaal paiknevaks Nuki teeks ning poolsaare läänekaldal kulgevaks eramaadel paiknevaks Loode teeks. Need teed moodustavad poolsaarel ringtee.

**2.2.3. Looduskeskkond**

Planeeringuala paikneb Koljunuki poolsaarel, kus veepiir muutub ajajooksul küllalt kiiresti ja küllalt suures ulatuses. Merehoovus "sööb" maismaad eelkõige poolsaarel loodekaldal. Seetõttu paikneb Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206) alusel moodustatud Loode tee 1 kinnistu veepoolne piir käesoleval ajal juba suures ulatuses merepool põhikaardile katud veepiiri (rannajoont). Võrreldes nimetatud varasema detailplaneeringuga, on jäänud maismaast veealasse 3750 m2 suurune ala. Planeeringuala geodeetilisel mõõdistamise ajal 01.04.2022.a. mõõdistatud veepiir asetseb suures osas põhikaardile kantud veepiirist sisemaa suunas.

Planeeringuala idapoolsel rannal on maapind samuti osaliselt taandunud maismaa suunas. Samas Nuki tee põik 9 (pos 38) maaüksusele on lisandunud maismaad (518 m2) põhikaardile kantud veepiirist mere suunas.

Planeeringuala on tugeva muutliku reljeefiga. Kõrgused muutuvad vahemikus nullist kuni kõrguseni 9,0 m merepinnast moodustades kõrgendikke ja nõgusid.

Muutlik reljeef on tinginud kraavide rajamise vajaduse sademevete ärajuhtimiseks. Alale on rajatud kuivenduskraavid, kus vesi on suunatud idapoole Jõesuu lahte.

Vastavalt 2022. a. aprillis OÜ Elisor koostatud geodeetilisele mõõdistusele paiknevad kõrghaljastusega alad planeeringuala kesk- ja lõunaosas. Vt. lisa skeem "Kõlvikute paiknemine planeeringualal seisuga 2022 okt." Üksikuid suuremaid puid ja puudegruppe paikneb kogu planeeringuala ulatuses.

**2.2.4. Tehnovõrgud**

Planeeringualal on varem kehtestatud detailplaneeringu alusel välja ehitatud puurkaev PRK0021723 koospumbamajaga ja elektri alajaam Koljunuki (Aruküla). Puurkaevust lähtuvalt on rajatud veetrass ja liitumispunktid varemplaneeritud elamukruntide juurde. Elektrivõrguga liitumiseks on välja ehitatud elektri maakaabelliin ning liitumiskilbid varem planeeritud elamukruntidele. Nuki tee äärde on paigaldatud Telia AS sidekaabel.

**2.2.5. Planeeringualal** **kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused**

Planeeringuala paikneb mererannal, kus kehtivad

* ranna piiranguvöönd - ulatus vastavalt looduskaitseseaduse § 37 lõikele 1 on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
* ranna ehituskeeluvöönd - ulatus vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lõikele 1 on mererannal 100 m, tiheasustusalal - 50 m;  Looduskaitseseaduse § 38 lõikele 2 vastavalt ulatub rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini;
* ranna veekaitsevöönd - ulatus vastavalt veeseaduse § 118 lõikele 2 on tavalisest veepiirist Läänemerel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m;
* kallasrada -  laius vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 on laevatatavatel veekogudel 10 m. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

Ranna piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndi laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir). Kui üleujutusalasid ei ole määratud üldplaneeringuga, loetakse ehituskeeluvööndi ulatust 1 meetri samakõrgusjoonest rannal. Üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seadusega sätestatud vööndi laiusest.

Tehnovõrkudele on majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning keskkonnaministri 16.12.2005 määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ määratud kaitsevööndite ulatus.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on mõlemal pool sideehitist:
1 meeter sideehitisest.

Planeeringuala edelaosas ulatub planeeringualale osaliselt, ca 36 m ulatuses, naaberalal Loode tee 19 kinnistul paikneva puurkaevu PRK0011510 sanitaarkaitsevöönd (ulatus 50 m).

Planeeringualal paikneva puurkaevu PRK0021723 sanitaarkaitsevööndi ulatus on 10 m, kuna kavandatud veevõtt on 10-500 kuupmeetrit ööpäevas ning puurkaev paikneb alal, kus veehaardega avatud põhjaveekiht on kaitstud.

**2.3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs**

Planeeringuala kontaktvööndina on käsitletud vastavalt lähtetingimustele ala, mis hõlmab Koljunuki poolsaare kuni planeeringuala lõunatipuni.

Vaadeldaval alal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

* Koljunuki maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 25.01.2000; planeeringuga kavandati 13 elamukrunti, maatulundusmaa ja sadama-ala;
* Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206; planeeringuga on kavandatud 24 pereelamu krunti, 2 metsamaa krunti, 2 loodusliku haljasmaa krunti, elektrienergia jaotamise maa krunt, veetootmise maa krunt, 3 tee ja tänava maa krunti;
* Ülgase küla Lepa maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega 178. Planeeringuga on kavandatud 2 üksikelamukrunti.

Kagus külgneb planeeringuala riigi omandis oleva metsamaaga (Laugu maaüksus). Lõunapool paiknevad maatulundusmaa otstarbega Ahki kinnistu, mis on suures osas kaetud metsaga ning elamumaa otstarbega Loode tee 13, 15 ja 19 kinnistud.

Poolsaare kirdetipus paikneb Kojunuki sadam. Sadamahoones on restoran, ainuke teenindusettevõte poolsaarel. Juurdepääs sadamale toimub avaliku Nuki tee kaudu, Nuki tee algab lõunapool Koljunuki teest, mis on samuti avaliku kasutusega vallatee. Ühistranspordi liiklust ega peatusi planeeringualal käesoleval ajal pole.

**3.Detailplaneeringu lahendus**

**3.1. Ettepanek Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks**

Detailplaneering teeb kaks ettepanekut Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

**Esiteks**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek **ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks**.

Planeeringuala idapoolsel rannal taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritud **kruntidel pos 4, 5 ja 6** ulatusele ca 40 m kuni min 30 m astangust vastavalt planeeringu põhijoonisel tähistatud joonele.

Planeeritud **krundil pos 9** taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist 4 m kuni 8 m ulatuses maismaa suunas vastavalt planeeringu põhijoonisel tähistatud joonele.

Planeeritud elamukrunt pos 28 paikneb kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. **Krundil pos 28** taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist vaid olemasoleva hoone vundamendi kohal. Ettepanek on vähendada ehituskeeluvööndit 115 m2 ulatuses krundil paikneva ajaloolise vundamendi asukohas ning krundi Loode tee äärses osas krundile sissesõidutee ja 2-kohalise sõiduautode parkla rajamiseks vajalikus ulatuses.

Poolsaare läänekaldal taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist selliselt, et Loode tee ja Loode tee äärsed **krundid pos 18 kuni pos 27** jääksid ehituskeeluvööndist välja. Ehituskeeluvöönd ulatuks siis seal kuni Loode tee krundi (pos 34) merepoolse piirini.

**Teiseks**

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole lubatud metsaga tiheasustusalal moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, kusjuures elamute minimaalne vahekaugus peab olema 50 m ning tiheasustusalal, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus on ette nähtud 25m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek **moodustada** planeeringualale **elamumaa sihtotstarbega krundid, mille suurus on vahemikus 2537 m2 kuni 3825 m2 ning elamute** (hoonestusalade) **vahekaugus on 8 m kuni** **21 m**.

**3.2. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks**

Kruntide pos 5 (Nuki põik 5) ja pos 6 (Nuki põik 7) lähistel on maapinna kõrgused rannal muutunud selliselt, et kruntidel paikneva kaldaastangu kõrgus on üle 5 m ning seetõttu koosneb ehituskeeluvöönd seal 50 laiusest alast astangu peal ning astangu alla kuni veepiirini jäävast alast. Seetõttu on põhjendatud ehituskeeluvööndi vähendamine neil kruntidel tagamaks varasema siiani kehtiva detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse rajamist krundil.

Kruntidel Nuki põik 1 (24504:004:0638) - pos.3, Nuki põik 2 (24504:004:0644) - pos.8, Nuki põik 4 (24504:004:0645) - pos.7 on vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 2.detsembri 2021 korraldusega nr 1136 väljastatud raieloale maha võetud puid - pärast mida ei saa lugeda neid krunte paiknevaks metsamaal, mistõttu nimetatud kruntidel ei jää kehtima LKS kohane metsamaal kehtiv ehituskeeluvööndi ulatus. (Vt. lisa skeem "Kõlvikute paiknemine planeeringualal seisuga 2022 okt.").

Vastavalt 2022 a. aprillis teostatud maa-ala mõõdistusele ja maa-ameti kõlvikute kaardile paikneb Nuki tee 6 (24504:004:0635) - pos. 2 kinnistu muu maa otstarbega kõlvikul, mitte enam metsamaal. Krundil paikneb küll suuremaid puid, mis ei moodusta metsa. Hooned on võimalik paigutada puudest vabale alale krundil.

Kinnistust Koljunuki parkmets (24504:004:0647) moodustatud maaüksused positsioon 14 ja 15 (aadressi ettepanek vastavalt Väike-Nuki tee 2 ja Väike-Nuki tee 4) paiknevad metsaalal ning nende maakasutuse otstarbeks on planeeringuga määratud looduslik haljasmaa HL, maakatastri sihtotstarbeks - maatulundusmaa.

Planeeritud krundil pos 9 taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist vähesel määral - 4 m kuni 8 m ulatuses kehtiva ehituskeeluvööndi joonest - arvestades maapinna reljeefi ja suuremate puude paiknemist krundil.

Krundil pos 28 asub endine raudtee mahalaadimise punkti hoone vare, mis paikneb ehituskeeluvööndis. Mahalaadimispunkti hoonel ei ole olnud arhitektuurset väärtust, mis eeldaks hoone taastamist varasemal kujul. Seetõttu on ranna-ala korrastamise eesmärgil otstarbekas moodustada vare ümbruses elamukrunt ning vare kohale ehitada sobiva mahuga üksikelamu. Selleks on vajalik vähendada ehituskeeluvööndi ulatust vare kohal vastavalt hoone eskiisprojektile. Ajaloolise väärtusega raudteehoone asukoht tuleb tähistada selgitava tahvliga. Lisaks on vajalik vähendada krundi Loode tee äärses osas ehituskeeluvööndit sedavõrd, et krundile oleks võimalik rajada 2 sõiduautode parkimiskohta ning juurdepääsu tee parklani.

Loode tee poolne ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud Loode tee väljaehitamise vajadusega (käesoleval ajal on tee kruusakattega) ning vajadusega rajada Loode tee äärsetele kruntidele sõiduautode parkimiskohad ja krundisisesed juurdepääsuteed, mis paikneksid väljaspool ehituskeeluvööndit.

Alal kehtiva detailplaneeringu alusel on moodustatud 24 üksikelamukrunti suurusega 2527 m2 kuni 3825 m2. Lisaks vare juurde kavandatud krundile pos 28, tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek moodustada veel üks üksikelamu krunt (pos 9). Ettepanek on põhjendatud kuna krunt on kavandatud olemasolevate elamukruntide kõrvale, teede äärde, kus on välja ehitatud vee- ja elektrivarustus.

Varasema kehtiva detailplaneeringuga puurkaevu lähedusse kavandatud haljasala pindalaga 11996 m2 on suurenenud 12936 m2-le (pos. 31), seda Veeseaduse muudatusest tingitud olemasoleva puurkaevu veekaitsevööndi vähenemisega 30 meetrilt 10-le meetrile ning vastavalt sellele puurkaevu krundi vähendamisega suurusele 436 m2 (pos. 37).

Looduslik haljasmaa (maatulundusmaa) pos. 30 planeeringuala läänekaldal on kahanenud 11617 ruutmeetrile seoses veepiiri nihkumisega maismaa suunas ning olemasoleva vare korrastamise eesmärgil selle juurde elamumaa planeerimisega.

Looduslik haljasmaa ala idakaldal (pos 38), on seoses veepiiri osalise nihkumisega mere suunas suurenenud 2394 m2-lt 2660 m2-le.

Ehituskeeluvööndi ulatuse muutumine ala lääne-, loode- ja põhjarannal tuleneb põhikaardile kantud veepiiri nihkumisest sisemaa suunas viimaste aastate jooksul. Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206 kehtestatud Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringu alusel määrati ehituskeeluvööndi ulatus 50 m tiheasustusalal lähtudes sel ajal määratletud veepiirist ja 1 m kõrgusjoonest rannal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvööndi ulatus lääne-, loode- ja põhjapoolsel rannal lähtudes praeguseks kujunenud veepiirist ja 1 m kõrgusjoonest vastavalt looduskaitseseadusele, so. nihutada ehituskeeluvööndit sisemaa suunas vastavalt samas suunas nihkunud rannajoonele ja 1 m samakõrgusjoonele.

Kavandatud planeeringulahenduse realiseerimisega ei kaasne kultuurilisi ja sotsiaalseid mõjusid. Planeeringu elluviimine on majanduslikult soodsam, kui alal on enam tarbijaid rajatavatele tehnovõrkudele ning teedele.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud on käsitletud Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus (Adepte Ekspert OÜ töö, 2016) ning käesoleva seletuskirja p. 3.8. Keskkonnakaitse.

Arvestades et

* piirkond on sobiv elamuehituseks,
* vajalik infrastruktuur (veevarustus, elekter, side, juurdepääsuteed) on suures osas välja ehitatud,
* rannajoon on ajajooksul muutunud,
* planeeringulahenduse tulemusel ei vähene oluliselt maatulundusmaa osakaal alal;
* elamukruntide suurus on juba praegu alal kehtiva detailplaneeringu kohaselt osaliselt väiksem kui 3000 m2,

on planeeritud elamukruntide suurus, elamukruntide arvu suurendamine kahe krundi võrra ning ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhjendatud.

**3.3. Planeeringulahendus**

Planeeringualaks on varem kehtestatud Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringu ala. Planeeringu kontseptsiooni kohaselt säilitakse ajalooline teedevõrk ning olemasolev kraavide süsteem. Planeeringuala loodekaldal säilib hoonestusõiguseta looduslik haljasmaa (maatulundusmaa), ala on küll mõnevõrra väiksem, kuna rannajoon on ajajooksul muutunud ja osa maast on jäänud vee alla. Tagatud vaba juurdepääs kallasrajale.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek suurendada elamukruntide arvu 24-lt krundilt 26 krundini. Lisaks üksikelamukruntidele on planeeritud 1 krunt elektri alajaamale, 1 iseseisev krunt kvartali puurkaevule koos pumbamaja ja veemahutitega, 4 krunti juurdepääsuteedele, 6 loodusliku haljasmaa otstarbega (maatulundusmaa) maaüksust. Kokku on planeeringualale kavandatud 38 maaüksust.

Üksikelamukrundid on kavandatud pindalaga 2962 m2 (pos 1), 3215m2 (pos 2), 2537 m2 (pos. 3),3311 m2 (pos. 4), 3425 m2 (pos. 5), 3223 m2 (pos. 6.),2559 m2 (pos. 7), 2605 m2 (pos 8), 2939 m2 (pos 9), 3048 m2 (pos. 10),3455 m2 (pos. 11), 3423 m2 (pos.12), 2776 m2 (pos. 13.),3015 m2 (pos 16), 3238 m2 (pos. 17),3186 m2 (pos. 18), 3101 m2 (pos. 19), 3407m2 (pos. 20) ,3300 m2 (pos. 21), 3034 m2 (pos 22), 3028 m2 (pos 23), 2839 m2 (pos. 24),2812 m2 (pos. 25), 3039 m2 (pos.26), 3086 m2 (pos. 27) ja 3674 m2 (pos.28).

Maaüksustel pos. 14 ja pos. 15 säilib alal kehtiva Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206) kavandatud maakasutuse sihtotstarve - maatulundusmaa. Vastavalt ajakohasele katastriüksuse Koljunuki parkmets (24504:004:0647) kõlvikute plaanile paiknevad pos. 14 ja pos. 15 metsamaal (vt. katastriüksuse kõlvikud Koljunuki parkmets).

Puurkaevu krunti ümbritseb haljasala otstarbega (sotsiaalmaa alaliik - üldkasutatav maa) planeeritud maaüksus - pos 31, suurus 12939 m2 . Vastavalt planeeritud maakasutuse sihtotstarbele on maaüksusele pos 31 kavandatud tenniseväljak, laste mänguväljak ning Nuki tee lähedusse neid teenindav 14-kohaline sõiduautode parkla.

Elektri alajaama krunt pos 32 on suurusega 57 m2. Kvartali puurkaevu juurde on moodustatud krunt pos 37 pindalaga 436 m2 , kuhu on planeeritud ka veemahutid.

Olemasoleva sadamasse suunduva Nuki tee tarvis on planeeritud krunt pos 33 suurusega 8578 m2, võrreldes varasema planeeringuga on teemaad kohati laiendatud, nii et kraav jääb teemaa piiridesse.

Loode tee tarvis varem planeeritud krunt on jäänud seoses veepiiri muutumisega osaliselt isegi veealale. Tee ise on küll rajatud min 8 m kaugusele veepiirist. Seetõttu on Loode tee maaüksuse pos 34 piire muudetud, selle pindala on 9798 m2.

Teemaa krunt pos 35, pindala 1302 m2 on planeeritud osaliselt sõidutee tarvis, osaliselt sõiduteid ühendava kergliiklustee tarvis.

Nuki põik juurdesõidutee maa-ala - pos 36, pindala 699 m2, on võrreldes alal kehtiva detailplaneeringu lahendusega veidi suurendatud, tagamaks tagasipöörde võimaluse ning krundile sissesõiduks vajaliku ala.

Planeeringuala läänepoolsele kaldale varasema planeeringu alusel moodustatud loodusliku haljasmaa otstarbega maaüksus pos 30 on pärast veepiiri muutumist ja elamukrundi pos 28 moodustamist planeeritud suurusega 11617 m2. Põhjapoolsel kaldal on lisaks loodusliku haljasmaa maaüksus pos 29 suurusega 991 m2,mille kaudu pääseb ka jalgsi kallasrajale.

Planeeringuala idakaldal on säilitatud varasema planeeringuga kavandatud loodusliku haljasmaa maaüksus (pos 38), mille pindala on pärast veepiiri muutust veidi suurenenud ning on nüüd 2660 m² .

**3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded. Rajatised**

Hoonestuse ettepaneku koostamisel on arvestatud alal kehtiva planeeringuga esitatud nõudeid, kuna alale on väljastatud ehituslubasid, on püstitatud üks pereelamu ning olemasolevate kruntide omanikud on arvestanud kehtiva lahendusega hoonestuse osas. Varem esitatud arhitektuursed tingimused on planeeringualale sobilikud. Hoonestusalade ja teetrassi valikul on lähtutud ala reljeefi iseärasustest ja taimestiku maksimaalse säilitamise võimalustest, kuivenduskraavide asukohast, planeeritud krundi suurusest ja paiknemisest teiste kruntide suhtes, vajalikest tuleohutusekujadest ning avanevate vaadete ja puistu paiknemise alast.

Kuigi planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist Loode tee merepoolse servani, on hoonestusalad Loode tee äärsetel kruntidel paigutatud väljapoole looduskaitseseaduse järgset ehituskeeluvööndit (50 m arvates 1 m kõrgusväärtusest rannal). Seda eesmärgiga tagada Loode servas võimalikult ulatusliku loodusliku ala säilimine.

Planeeringualale on ette nähtud kuni 2-korruseline hoonestus. Eluhoonete suurim lubatav kõrgus planeeritud maapinnast on 8,5 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m.

Üksikelamukruntidel, välja arvatud krunt pos 28, on lubatud ehitisealune pind 270 m2. Kruntidele on lubatud ehitada 1 elamu ja 1 abihoone, sh. alla 20 m2 ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned. Krundil pos 28 on lubatud ehitisealune pind 115 m2 kuni 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks ilma abihooneta.

Hooned on ette nähtud lamekatusega, madalakaldelise viilkatusega või ühepoolse kaldega katusega. Katusekalle on lubatud 0o - 18o. Hooned tuleb nähtava hoonegrupi piires kavandada sobiva arhitektuuriga.

Elektri alajaama ja puurkaev-pumbamaja katusekaldeks on samuti määratud 0o - 18o.

Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda antud piirkonnda sobivatest, traditsioonilistest materjalidest. Hooned on soovitav lahendada puitkarkasshoonena või muu seinakonstruktsioon korral kasutada välisseintel puitlaudisvoodrit. Lisaks võib hoone viimistluses kasutada muid sobivaid materjale - kivi - või krohvipinda. Katusekattena on lubatud valtsplekk, bituumensindel või katusekivi. Looduslikke materjale imiteerivate materjalide kasutamine viimistluses pole lubatud. Keelatud on püstitada ümarpalkidest hooneid.

Välisviimistluses kasutatavad värvitoonid peavad sobima nii omavahel kui ka naaberhoonestusega.

Elamualalt on vajalik pääs merele. Läänekaldale on looduslikult sobivasse asukohta ette nähtud lisaks olemasolevale lautrikohale veel üks lautrikoht.

Planeeringu algatamisel oli üheks eesmärgiks paadisildade asukoha määramine. Planeeringu koostamise käigus on hinnatud paadisildade rajamise võimalust. Arvestades rannajoone ja veetaseme sagedast muutumist, on jõutud järeldusele, et püsiehitiste asemel on otstarbekam on rajada ujuvkaid. Planeeritud ka kolm ujuvkaid mõõtmetega 2x8 m. Neist üks on planeeritud poolsaare läänekaldale (pos 20 kohal), teine idakaldale (pos 38 kohal) ning kolmas põhjakaldale (pos 28 kohal).

Piiret ei pruugi rajada vahetult krundi piirile, vaid arvestades reljeefi, tehnovõrkude ja puude paiknemist, võib rajada hoonetele lähemale, näiteks ümber õueala. Piirde lubatavaks maksimaalseks kõrguseks on 1,2 m, kruntide vahelistel piiridel kuni 1,5 m. Piire peab olema hoonega sobiv läbipaistev - läbipaistvus vähemalt 30% - tagasihoidliku kujundusega puitpiire, lubatud on ka elustara rajamine. Piire lahendada kogu tänava ulatuses ühtselt. Kruntide vahelistel piiridel võib kasutada võrkpiiret. Massiivpiirete rajamine ei ole lubatav. Väravad krundi teeäärsele piirile ehitavas piirdes peavad avanema krundi sisemuse suunas. Krundipiirete paiknemine ja lahendus (kooskõlas hoonestuse lahendusega) tuleb esitada vallavalitsusele hoone projekti mahus. Ka planeeritud maaüksused pos. 14 ja pos. 15 on samuti lubatud ümbritseda läbipaistva piirdega.

Planeeringuala põhjakaldale (pos.28) veepiirile on rajatud puidust ümarpostidest sein kalda kaitseks.

Põhijoonisel näidatud juurdepääs krundile on soovituslikus asukohas. Tegelik juurdepääsu asukoht määratakse hoonestuse projektiga vastavalt krundi asendiplaanilisele lahendusele.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

**3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud kitsendustest tulenevad nõuded, nõuded lubatava mürataseme tagamiseks**

Loode teele (pos 34) on ette nähtud isiklik kasutusõigus Jõelähtme valla kasuks avaliku jalgsi ja jalgrattaga liiklemise talumiseks.

Loode teel on näidatud juurdepääsuservituudi vajadus juurdepääsuks maaüksustele Nõmme tee 1 (24501:001:1492), vajadusel ka Nõmme tee 1 kinnistust lõuna- ja läänepool paiknevatele kinnistutele Nõmme tee 2 (24501:001:1485), Nõmme tee 2a (24501:001:1493), Nõmme tee 3 (24501:001:1486) ja Koljunuki tee 15a (23501:001:1249). Samuti kinnistutele Ahki (24504:004:0196), Loode tee 13 (24501:001:1788), Loode tee 15 (24504:004:0933), Loode tee 17 (24501:001:01787) ja Loode tee 19 (24504:004:0934).

Juurdepääsuservituudi vajadus on näidatud ka haljasala maale pos 39 juurdepääsuks puurkaevu krundile pos 45.

Tehnovõrkudele on vajalik seada järgmised servituudid:

* veetrassile kruntidel ulatusega 2 m kummalegi poole trassi;
* maa-alustele elektrikaablitele ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit;
* maa-alustele sidekaablitele ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit;
* kuivenduskraavide veekaitsevöönd ning ulatus servituudi seadmise vajadusel on 1 m kraavi tavalisest veepiirist.

Planeeringualal kehtivatest kitsendustest tulenevad järgmised nõuded.

* Avalikult kasutatava tee (tänava) kaitsevööndi laius on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegevus tee kaitsevööndis on määratletud Ehitusseadustikus § 72. Hooneid ja rajatisi võib ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus.
* Veehaarde (olemasolev 2006. aastal rajatud puurkaev registrikoodiga PRK0021723) sanitaarkaitseala ulatus on 10 m puurkaevust. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust on 2016. a vähendatud 10 meetrile kehtinud Veeseaduse § 28 lg 4 p 1 alusel (Keskkonnaameti otsus 14.01.2016 8:40:31 nr. 1-3/16/76). Vastavalt käesoleval ajal kehtiva Veeseaduse § 149 lõikele 1 on põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ulatus 10 m, kui veehaardega avatud põhjaveekiht on kaitstud ning veevõtt on 10-500 kuupmeetrit ööpäevas.

Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

* Enne hoonete projekteerimist tuleb läbi viia radooniuuring ning hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Kõrge radoonisisaldusega pinnase (150 - 250) alal tuleb kasutusele võtta tarindite radoonikindlad lahendused: õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon.

• Elamualade välisõhus levivad liiklusmüra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud II kategooria liiklusmüra piirväärtust.

• Tehnoseadmete müratasemed ei tohi kavandatavatel elamualadel ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud teiste elamute poole.

• Koljunuki sadama maa-alalt levivad müratasemed ei tohi planeeritavatel elamualadel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaset.

 • Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

• Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaset.

• Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

**3.6. Teed ja liikluskorraldus**

Liiklus planeeringualal on kavandatud Nuki tee ja Loode tee ning hargnevate lühikeste juurdepääsuteede kaudu. Nuki tee on avaliku kasutusega vallatee. Loode tee on rajatud eramaadele osaliselt väljapoole kehtiva detailplaneeringuga teemaaks planeeritud maaüksust. Seda seetõttu, et tegelik veepiir on nihkunud tunduvalt sisemaa suunas. Loode tee jääb alates külgnevast Loode tee 19 krundist ehituskeeluvööndi piiridesse. Vastavalt looduskaitse seaduse § 38 lõikele 5 punkt 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Kehtiva üldplaneeringuga pole kavandatud avalikult kavandatavat teed Loode tee asukohas. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kogu planeeritud Loode tee (pos. 34) ulatuses isikliku kasutusõiguse seadmiseks Jõelähtme valla kasuks **avaliku** jalgsi ja jalgrattaga liiklemise talumiseks.

Samuti nähakse detailplaneeringuga ette Loode teele juurdepääsuservituudi vajadus juurdepääsuks maaüksustele Nõmme tee 1, Nõmme tee 2, Nõmme tee 2a, Nõmme tee 3, Koljunuki tee 15a, Ahki, Loode tee 13, Loode tee 15, Loode tee 17 ja Loode tee 19.

Lühikesed tupikteed pos. 35 ja 36 on planeeritud erateedena.

Teede kuuluvus ja avalik kasutus lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava notariaalse lepinguga.

Kõnniteid ei ole sõidutee äärde kavandatud. Detailplaneeringuga on määratud soovituslikud sissesõitude asukohad kruntidele.

Teede tarvis on kavandatud transpordimaa otstarbega (LT) maaüksused laiusega vähemalt 12 m, mis võimaldab teede projekteerimisel tagada nõuetekohase teede lahenduse koos tehnovõrkude ja vajadusel kraavi paiknemisega. Juurdepääsuteede laiuseks on 4,5 m, millele lisanduvad 0,5 laiused teepeenrad. Teede lõiked vt. joonis DP-3 Tehnovõrkude koondplaan.

Teed tuleb projekteerida ja ehitada tolmuvaba kõvakattega (2,5 kordse pindamisega / freeskattega).

Teedel tuleb tagada nähtavus. Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada haljastust ega muid nähtavust piiravaid objekte kõrgusega üle 40 cm.

Tee omanik peab tagama juurdepääsu elektri alajaamale ja puurkaevule.

Planeeringuga on määratud juurdepääsud kallasrajale asukohtades, kus kallasrada on teele kõige lähemal.

Teeprojektiga tuleb lahendada ka võimalike teetõkendite, liiklusmärkide ja viitade paiknemine ning nõuetekohane valgustus. Nuki tee äärde on planeeringuga ette nähtud tänavavalgustus.

Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimisel (seinakonstruktsiooni ja aknatüüpide valik, akende paiknemine) tuleb lähtuda Rahvatervise seaduse § 4 p 7 ja p 13 nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuetest.

Vajadusel tuleb projekteerimisel näha ette leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete, tagamiseks.

Sõiduautode parkimine tuleb lahendada oma elamukrundil. Kõik ehitisena käsitletavad teed ja platsid, sealhulgas sõiduautode parkimisplats, tuleb kavandada väljapoole ehituskeeluvööndit. Sõiduautode parkimiskohtade arv elamukruntidel on vähemalt 2. Krundisiseste teede ja parkimiskohtade paiknemine tuleb lahendada hoone projekti mahus.

Haljasalale pos 31 on planeeritud 14 parkimiskohta.

**3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine, jäätmekäitlus**

Planeeringulahenduse üheks eesmärgiks on võimalikult loodusliku keskkonna säilitamine alal. Kruntidel tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus. Täiendava haljastuse kujundamisel arvestada istutusmaterjali sobivust olemasolevate liikide ja pinnasega. Kõrghaljastust ei tohi rajada nähtavuskolmnurga alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse.

Maapinna vertikaalplaneerimisel ning võimalikul olemasolevate kraavide asukoha muutmisel tuleb tagada sajuvee äravool ning vältida vee valgumine naaberkinnistutele. Kraavide ühendamiseks tuleb välja ehitada teedealused truubid.

Krundisisesed teed ja rajad tuleb lahendada hoonsetusprojektide mahus. Hoonestusest ja teedest, platsidest vabale alale näha ette muru.

Kruntide sissepääsude lähedusse tuleb paigaldada prügikonteinerid, soovitavalt madala heki või ilupõõsastega varjatult.

Ehitusaegne jäätmekäitlus ning kruntide hilisem olmeprügi kogumine tuleb lahendada vastavalt valla territooriumil kehtivale jäätmekäitluskorrale.

**3.8. Keskkonnakaitse**

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 17.05.2017) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Võimaliku planeeringuga kaasneva olulise keskkonnamõju hindamisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Vastavalt KeHJS § 6 lõikes 4 on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu1“ (VV määrus) täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta peab otsustaja andma eelhinnangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS-is toodud KSH algatamise vajaduse kaalumist eelhinnanguga ning eelhinnangu läbiviimist täpsustab Keskkonnaministeeriumi tellimusel ja keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt 01.06.2015 teostatud juhendmaterjal "KMH/KSH eelhindamise juhend, sh Natura eelhindamine". Detailplaneeringu algatamise juurde on aastal 2016 koostatud dokument „Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“, mille järelduste kohaselt, arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik. Põhjendused on toodud eelnimetatud dokumendi ptk 6. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega üksikelamute koos abihoonetega rajamisega. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Enne käesoleva detailplaneeringu algatamist on koostatud Jõelähtme valla Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, Adepte Ekspert OÜ, 2016.

Keskkonnaamet oma 15.06.2017 kirjas nr 6-5/17/6375-2 on asunud seisukohale, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist ning planeeritavast tegevusest, ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Samuti tegi Keskkonnaamet ettepanekuid KSH eelhinnangu täiendamiseks, millega on arvestatud ja täiendused eelhinnangusse sisse viidud.

Tuleb tagada, et kraavidesse suunduv sademevesi vastaks keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 nõuetele. Juhul kui sademevesi ei vasta määruse nr 61 nõuetele, tuleb sademevee juhtimiseks suublasse taotleda veeluba.

**3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted**

Turvalisuse tagamiseks tuleb lahendada planeeritud hoonete välisvalgustus ning tagada parkimiskohtade valgustus. Soovitav on rakendada naabrivalvet.

**3.10.Tuleohutuse nõuded**

Planeeringualale kavandatud hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP 3.

Kruntidel on määratletud hoonestusalade kaugus naaberkrundi piirist. Minimaalne naaberkruntide hoonestusalade vaheline kaugus planeeringus on 10 m, sellega on tagatud nõutavad hoonetevahelised tulekaitsekujad (8 m) naaberkruntide hoonestuse vahel. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusega nr 17 kehtestatud nõuetest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus: Tuletõrjevee varustus - esitatud nõuetele.

Väliseks tulekahju kustutamiseks (q=10 l/s 3 tunni jooksul) vajalik vesi saadakse puurkaevu PRK0021723 krundile rajatavast II astme pumbamajast ja tuletõrje veemahutist 110 m3. Tuletõrjevesi võetakse sõiduteede äärde rajatavatest hüdrantidest. Juurdesõiduteed peavad vastama standardile EVS 812-7:2018. Tagada tuleb päästeautode ööpäevaringne juurdepääs hüdrantidele.

**4.Tehnovarustus**

**4.1. Põhimõtted**

Detailplaneeringus esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused. **Tehnovõrkude projektlahendused koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele detailplaneeringu järgnevas etapis.**

Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

**4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon**

**4.2.1. Veevarustus**

Planeeringuala olemasolev veevarustus on suures osas välja ehitatud ringvõrguna De110 koos kolme maapealse tuletõrjevee hüdrandiga (pos.18, 25, 41 juures) olemasoleva puurkaevu PRK0021723 baasil. Puurkaevu PRK0021723 sanitaarkaitsevööndi ulatus on 10 m. Puurkaev paikneb alal, kus vastavalt Keskkonnaameti kaardiandmetele (seisuga dets. 2019) on veevõtuks avatud **põhjaveekiht kaitstud.**

Kehtiva Veeseaduse § 149 kohaselt on 10 m sanitaarkaitsevööndiga puurkaevu lubatud veevõtt kaitstud põhjaveekihist 10–500 kuupmeetrit ööpäevas.

Detailplaneeringuala planeeritud veevajadus jääb alla 500 kuupmeetri ööpäevas (see on ca 50 kuupmeetrit ööpäevas). Veevajadus täpsustatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites vastavuses kinnistute hoonestusprojektidega. Vee kasutamiseks puurkaevust PRK0021723 on vajalik veekasutusluba. Kehtiva Veeseaduse § 187 kohaselt on kohustuslik veeloa omamine kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas.

Detailplaneeringuga ette nähtud täiendavatele kinnistutele tuleb välja ehitada veeühendus olemasolevalt tänavatorustikult De110. Liitumispunktidesse kinnistu piiril tuleb ette näha maakraanid De32.

Planeeritud kinnistute veeühenduse torustik rajada PE PN10 plastsurvetorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkkaabliga.

Väliseks tulekahju kustutamiseks (q=10 l/s 3 tunni jooksul) vajaliku vee saamiseks tuleb puurkaevu PRK0021723 krundile rajada II astme pumbamaja ja tuletõrje veemahutid mahuga 110 m3. Planeeritavate kinnistute tuletõrjevee vajaduse katmiseks tuleb tänava ringistatud ühisveevärgitorustikele lisaks olemasolevale kolmele maapealsele hüdrandile paigaldada veel kolm maapealset hüdranti (pos.1, 20,23 juures). Veevõtuhüdrandid tuleb paigaldada tänava maa-alasse vahekaugusega mitte üle 200 m (vt. ka p.3.10).

**4.2.2. Kanalisatsioon**

Planeeringualal puudub reovee ühiskanalisatsiooni tänavavõrk.

Planeeritud kinnistute reoveed tuleb kanaliseerida iga tarbija krundile paigaldatavatesse nõuetekohastesse kogumismahutitesse (sertifitseeritud plastkogumismahutid V=8m3), mida tuleb tühjendada vastavalt vajadusele ning mille tühjendamiseks tuleb sõlmida leping ÜVK ettevõtjaga vastavalt valla territooriumil kehtivale korrale. Detailplaneeringuga ei plaanita juhtida heitvett Läänemerre.

**Sademete vesi**

Planeeringualal puudub sademetevee ühiskanalisatsiooni tänavavõrk.

Sademevesi elamukruntidel tuleb immutada kinnistu piirides. Suurema saju korral suunata vesi olemasolevatesse kraavidesse, mis suubuvad merre. Äravoolu tagamiseks tuleb kraavid puhastada. Voolusuund kraavides on tähistatud tehnovõrkude joonisel.

Tuleb tagada, et kraavidesse suunduv sademevesi vastaks keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 nõuetele. Juhul kui sademevesi ei vasta määruse nr 61 nõuetele, tuleb sademevee juhtimiseks suublasse taotleda veeluba.

Sademevee äravoolu täpne lahendus elamukruntidel koostatakse hoonestusprojekti mahus. Vältida tuleb sademevee valgumine naaberkinnistule.

Sademevee äravool juurdepääsuteedelt tuleb lahendada koostatava teeprojekti mahus - immutamisega tee servas.

**4.3. Soojavarustus**

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Lubatud ei ole keskkonda saastavad kütused. Otstarbekas on kasutada tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid jms.

**4.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 325731. Detailplaneeritud ala kruntide pos 9, 28 ja 45 liitumine toimub olemasolevatest jaotuskilpidest. Nende kinnistute elektrivõrguga liitumine toimub pärast kinnistu omanike pöördumist Elektrilevi OÜ klienditeenindusse.

Detailplaneeritud ala uue krundi pos 17 liitumine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 325731 olemasolevast liitumiskilbist nr. 100595. Detailplaneeritud ala uute kruntidele pos 14 ja 15 elektrivarustus 2x(3x20 A) lahendatakse planeeritud 2-kohalisest liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4 kV maakaablilt. 0,4 kV kaabelliini toide on ette nähtud planeeritud jaotuskilbist. Jaotuskilbi elektritoide on lahendatud olemasoleva maakaabli nr. 25631 baasil. Kilp tuleb paigaldada sokliga pinnasesse vastavalt tootja juhisele. Kilbi paigaldamisel pinnasesse peab arvestama kohalike ja planeeritavaid olusid. Sokli osa peab jääma maapinnast 0,3 m kõrgemale. Maapinnale paigaldatava kilbi sokliosa täita kergkruusaga. Kilp valida selline, mis vastab Tellija nõuetele. Kilpidesse paigaldada kaugloetav arvesti ja peakaitse. Kilpi paigaldada kilbiskeem koos liituja aadressiga.

Olemasoleva pos.45 paikneva puurkaevu PRK0021723 krundile planeeritud II astme pumbamaja elektrivarustus lahendatakse olemasolevast kinnistu Nuki tee 9 liitumiskilbist.

Tänavavalgustus on ette nähtud Nuki teele. Valgustamiseks kasutatakse kas kõrgsurve Na-lambiga valgusteid või LED valgusteid. Kuigi LED valgustitega teevalgustuse väljaehitamine on ca 25% kallim kui Na-lambiga valgustite korral, siis efektiivse teevalgustuse juhtimissüsteemi korral tasuvad need kulud ära 5-8 aastaga. Teevalgustid paigaldatakse 8-10m koonilistele, tsingitud teevalgustuspostidele. Teevalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena. Teevalgustuse juhtimiseks paigaldatakse teevalgustuskapp ja selle toiteks liitumiskilp.

Planeeringuala teiste teede valgustus lahendatakse kruntide välisvalgustusega.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

**4.5. Sidevarustus**

Nuki tee äärde on paigaldatud Telie AS sidekaabel, mis suundub külgneva Nuki tee 10//12 kinnistuni, kus paikneb Koljunuki sadam. Detailplaneeringu ala kinnistute sidevarustus lahendatakse vajadusel WIFI ruuteri kaudu.

**5. Planeeringu elluviimise kava**

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel osapooled hakkavad kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima; määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted. Osapooltena mõeldakse kohalikku omavalitsust ja huvitatud isikut ning võimalikke teisi planeeringualal paiknevate kinnisasjade omanikke ja tehnovõrkude valdajaid.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse järgmisteks etappideks:

• notariaalsete lepingute sõlmimine teede kuuluvuse ja avaliku kasutuse kohta;

• planeeringu kehtestamise järgsete maakatastritoimingute teostamine;

• taristu ja hoonete projekteerimistööd, kusjuures tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused;

• ehituslubade taotlemine ja ehitamine, kusjuures hoonete ehituslubade taotlemise eelduseks on väljaehitatud ja toimiv infrastruktuur;

• taristule ja hoonetele kasutusõiguse taotlemine. Detailplaneeringuga avalikuks vallateeks määratud transpordimaa kasutusotstarbega kinnistute üleandmine omavalitsusele toibub vastavalt kinnistu omaniku ja omavalitsuse vahelise kokkuleppe tingimustele.

Koostas

arhitekt MSc

Helle Kulbas