



JÕELÄHTME VALD. RUU KÜLA SEENE JA KÕRRE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2023



JÕELÄHTME VALD. RUU KÜLA SEENE JA KÕRRE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING.

ALGATATUD: 15. detsember 2022. a Jõelähtme Vallvolikogu otsusega nr 93

VASTUVÕETUD:

KEHTESTATUD:

KEHTESTAJA: Jõelähtme Vallavolikogu

ÜLEANTUD: 17.07.2023

KORRIGEERITUD: 23.08.2023 ja 08.12.2023

TÖÖ NUMBER: 037/2022

TELLIJA: **Jõelähtme Vallavalitsus**
Postijaama tee 7,
Jõelähtme küla, Harjumaa 74202

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS	5
1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	7
1.1 PLANEERINGUALA SUURUS JA ASUKOHT	7
1.2 PLANEERINGUALA JA SELLE VAHETU NAABRUSE KIRJELDUS	8
1.2.1 Juurdepääs planeeringualale ja arendustegevuse hetkeseis	9
1.2.2 Naabruses asuv veekanal ja planeeringuala maaparandussüsteem.....	9
1.3 KONTAKTVOÖNDI JA ÜMBRUSKONNA ISELOOMUSTUS NING ALA NAABRID	10
1.3.1 Planeeringuala piirinaabrid	11
1.4 PLANEERINGUALA MULLASTIK, FLOORA JA FAUNA.....	11
2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED	14
2.1 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE	14
2.2 MAA-ALA JAGAMINE ELAMUKRUNTIDEKS, HOONESTUSALA SEES HOONE ASUKOHA VALIKU PÕHIMÕTTED, LUBATUD HOONETE TÜÜBID JA EHITUSÕIGUS.....	18
2.2.1 Elamumaa krundid (EP)	18
2.2.2 Ridaelamumaa krundid (ER)	19
2.2.3 Hoonete olemus ja arhitektuursed tingimused.....	19
2.3 HALJASTUSE, HEAKORRA TAGAMISE JA PIIRETE RAJAMISE PÕHIMÕTTED.....	21
2.4 PIIRDED, GRILLIMISALAD JA KAETUD ISTUMISNURGAD NING KASVUHOONED	22
2.5 TRANSPORDIMAA (L), LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	23
2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE JA HOONETE NULLKÕRGUSE VALIK	25
2.7 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS.....	25
2.7.1 Veevarustus	26
2.7.2 Kanalisatsioon	27
2.7.3 Sademevee ärajuhtimine ja kastmisvesi.....	28
2.7.4 Elektrivarustus	28
2.7.5 Välisvalgustus	30
2.7.6 Sidevarustus	31
2.8 TULEOHUTUSNÕUDED, PÄÄSTEAUTODE JUURDEPÄÄS JA KUJAD	31
2.8.1 Tuletõrjevarevarustus	32
2.9 SOOJARVARUSTUS.....	33
3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	34
3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	35
3.2 RADOONIOHUGA ARVESTAMINE	38
3.3 TINGIMUSED TURVALISUSE TAGAMISEKS JA KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAMISEKS.....	39
4 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA JA PÕHIMÕTTED	41
4.1 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA	41
4.2 DETAILPLANEERINGU KANDMINE KEHTIVASSE ÜLDPLANEERINGUSSE JA SELLE KAJASTAMINE KOOSTATAVAS ÜLDPLANEERINGUS.	42
FOTOD	44

LISAD

LISA 1. TRANSPORDIAMET TEHNILISED TINGIMUSED 03.02.2023 NR. 7.2-2/23/892-3

LISA 2. ELEKTRILEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED 19.05.2023 NR. 449345

LISA 3. SEENE JA KÕRRE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING. LIIKLUSMÜRAST PÕHJUSTATUD MÜRATASEMETE HINDAMINE; AKUKON EESTI OÜ 23.08.2023 TÖÖ NR 231064-1

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOPIAD

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MENETLUSDOKUMENDID

KRONOLOOGILISES JÄRJESTUSES

SKEEMID JA JOONISED

SITUATSIOONISKEEMM 1:10000

TUGIPLAAN.....M 1:1000

PLANEERMISJONISM 1:1000

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAANM 1:1000

KONTAKTVÕONDI ANALÜÜSSKEEM

ILLUSTRATSIOON

SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Ruu külas, Jõelähtme vallas, Harjumaal. Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.12.2022. a otsusega nr 93.

Planeeringu algatamisel hetkel koosnes ca 11,2 ha suurune ala Seene maaüksusest (katastritunnus 24504:008:0239, kogupind 5,62 ha) ja osaliselt Kõrre maaüksusest (katastritunnus 24504:008:0233, kogupind 10,01 ha), vt *skeem 1*.

Planeeringusse haaratud maa-ala asub Ruu-Ihasalu maantee (riigitee nr T-11262) külgneval alal, jäädes osaliselt kõrghaljastatud Seene maaüksusele ja osaliselt paiknedes lagedal rohumaal (endine karjamaa ja tankide harjutusala Kõrre maaüksusel). Ruu-Ihasalu maantee ja Seene mü ning sellega külgneva Kõrre mü vahel paikneb Jägala jõe rajatud tehnilik veekanal.

Planeeringualal kehtib väljapool Seene maaüksust *Kõrre maaüksuse detailplaneering*, mis on kehtestatud 30.10.2007 Jõelähtme Vallavalitsuse otsusega nr 277. Planeeringuala piires plaanitakse seda varem kehtestatud detailplaneeringut osaliselt muuta, kuid enamus varem kehtivast *Kõrre maaüksuse detailplaneeringust* jääb kehtima senisel kujul.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala jagamine elamu- ja liiklusmaa kruntideks Seene maaüksuse piires ja Kõrre maaüksusel varem kehtinud detailplaneeringus toodud krundi piiride korrigeerimine nii, et moodustuks terviklik, sisemise ringtee ja rahuliku miljööga elamuala.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus üksikelamute, ridaelamute ja nende abihoonete rajamiseks, nähakse ette kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks.

Planeeringu alusel saab moodustada 21 üksikelamukrunti (sealjuures muudetakse 6 olemasoleva krundi kuju ja hoonestusalasid Kõrre maaüksuse piires) ja 4 ridaelamukrunti (neist 3 Kõrre maaüksuse piires). Naabruses olev Kõrre maaüksus on Jõelähtme Vallavalitsuse 15.09.2022 a. korralduse nr 855 alusel jagatud 19-ks elamumaaks, üheks üldmaaks ja üheks maaüksuseks (planeeringusse haaratud osa Kõrre maaüksusest), mille sihtotsarve on 90% maatulundusmaa ja 10% transpordimaa. Naabruses olevad elamukrundid moodustavad käesoleva planeeringulahendusega ühtse terviku.

Detailplaneeringu aluseks olev aluskaart M 1:500 on mõõdistatud OÜ Hades Geodeesia poolt oktoobris 2020 (töö nr 3121).

Detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek toimus 13.02 kuni 14.03.2023 ja eskiisi avalik arutelu 21.03.2023 (vt menetlusedokumendid).

Detailplaneeringu lahendus valmis OÜ Head, Jõelähtme Vallavalitsuse (planeerigu tellija) ja arendaja Jägala Kodud OÜ vahelises koostöös. Teedelahenduse osa koostati koostöös T-Model OÜ-ga. Tee lahenduse

koostamisel arvestati Seene maaüksuse juurdepääsu tee ja siseteede projektidega, mis on varem saanud ehitusload ja ehitamisel ning on kavandatud valmima 2023 aasta jooksul (planeeringu vastuvõtmise ajaks olid teed saanud asfaltkatte).

OÜ Head poolt tegelesid detailplaneeringu koostamisega planeerimis-ekspert Kaur Lass (arhitekt, MA) ja volitatud arhitekt Eha Jakobi. Elektriosa valmis koostöös AS Stik-Elekter ja VK osade osas tehti koostööd Heka Projekt OÜ-ga. 3D pildi koostas Skylight Visual Studio.

OÜ Head tänab Jõelähtme Vallavalitsuse, Loo Vesi OÜ töötajaid ja arendajat ning tema poolseid Kõrre maaüksuse trasside ja teede projekterijaid ning ehitajat meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringulahenduse väljatöötamisel ja koostamisel.

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeringuala suurus ja asukoht

Planeeringusse haaratud maa-ala asub Ruu külas, Ruu-Ihasalu maanteega (riigitee nr T-11262) külgneval maa-alal, Jägala jõeale rajatud tehiskust veekanalist kirdes (vt planeeringuala piir *skeemil 1*).



Skeem 1. Planeeritava ala (tähistatud punasega joonega) asukoht Ruu külas (väljavõte Maa-Ameti ortofotost koos katastri piiridega, 2022 aasta seisuga.

Planeeritav ala on Tallinna kesklinnast umbes poole tunni autosõidu kaugusel ja jääb linnulennult Jõelähtme vallamajast ca 3 km kaugusele.

Planeeritav ala oli algatamisel kokku ca 11,2 ha ja hõlmas täismahus Seene maaüksuse kogupindalaga 5,62 ha ja ca 5,58 ha ulatuses Kõrre maaüksust (katastritunnus 24504:008:0233, 100% maatulundusmaa; ei kajastu enam katastris).

06.01.2023 kanti Kõrre maaüksus katastrisse muutunud kujul ja selle uus pindala on 5,58 ha. Detailplaneering käsitleb Seene maaüksust (katastritunnus 24504:008:0239, maatulundusmaa 100%) ja Kõrre maaüksust (katastritunnus 24501:001:2327, maatulundusmaa 90% ja transpordimaa 10%) sh ehitusloa alusel välja ehitatud Kõrrel elamu-ala siseteede ala (vt fotod).

Planeeringualana on käsitletud 11,2 ha suurust ala, mis hõlmab Seene maaüksust ja 2023 a seisuga katastris olevat Kõrre maaüksust (vt *skeem 1* ja võrdle *skeem 2*).



Skeem 2. Planeeringusse haaratud Seene ja Kõrre maaüksuste asukoht Ruu külas (väljavõte Maa-Ameti ortofotost koos katastri piiridega, 06.01.2023 aasta seisuga).

1.2 Planeeringuala ja selle vahetu naabruse kirjeldus

Planeeringuala pinnareljeef on valdavalt lauge, välja arvatud edela kirde suunas kulgeva õhuliinisuunaline liivavall, mis teeb pöörde ala põhjaosas idasuunda. Maa-ala on avatud päikesepoolsele orientatsioonile. Olemasolevat olukorda planeeringu algatamise ajal kajastab *tugiplaan*.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja Kõrre maaüksuse piires kõrg-haljastuseta tasane rohumaa. Seene maaüksuse piires kasvab planeeringualal valdavas osas eriilmeline puistu, mis asub osaliselt tehnilikul liivavallil. Olemasolev puistu pole ühtlane ja selle sees on mitmeid lagedamaid alasid. Puistu ka Kõrre maaüksuse piiril on asuv kas väidetavalt nõukogudeperioodil armee rajatud liivavall (väite aluseks on kehtiv detailplaneering) või looduslik liivavall, mistõttu osal alast asuvad märgatavalt üle keskmist maapinna taset jäävad künkad (Seene ja Kõrre maaüksuse piiril). 2022. aastal on osa vallis olnud liiva kasutusse võetud Kõrre maaüksusele teede ja trasside ehitamiseks (vt *fotod*).

Olemasolevad puistu planeeringualal väärivad väljapool kavandatavaid hoonestusalasid säilitamist. Ennekõike tuleb säilitada suuremad männid

planeeringuala loodeosas (sh vallil). Need loovad alale eripärase ilme ja võimaldavad hoovialasid huvitavalt kujundada.

Planeeringuala, läbib edela ja kirde suunas kulgev keskpinge õhuliin, mis ala põhjaosas muudab suunda, kulgedes idakagu suunda. Need ala läbivad õhuliinid on kavas demoneerida hiljemalt 2024. aastal, sest liinide varustuskindluse tõstmise investeerimisprojekti raames on eesmärk ilmastikust sõltuvate liinide hulka vähendada. Uue liini projekt ja demonteerimisprojekti valmimise tähtaeg on 01.08.2023.

1.2.1 Juurdepääs planeeringualale ja arendustegevuse hetkeseis

Seoses liikluse intensiivsuse kasvuga riigimaanteel nr 11262 (Ruu-Ihasalu tee) ja kanali paiknemisega Kõrre maaüksuse ja maantee vahel oli pikka aega takistatud alale juurdepääsu tee rajamine vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

2021. aastal väljastas Jõelähtme Vallavalitsus juurdepääsu tee projekteerimiseks Katku maaüksuse kaudu projekteerimistingimused. Uue juurdepääsutee kuju ja paiknemine lepiti kokku Riigi Maa-Ametiga. 2022. aastal sai juurdepääsutee asfaltkatte ja on kasutamiseks valmis.

2022. aasta teisel poolel alustati Kõrre kinnistu elamumaadeks jagamisega ja sinna teede ning trasside projekteerimise ja ehitamisega (ehitustööd on pooleli ja valmivad 2023. aastal). Kehtiva detailplaneeringu alusel jagatud elamukrundid said katastrisse 06.01.2023 ja detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal oli juba käimas teede ja trasside rajamine, mis jätkus ka planeeringu koostamise ajal. 2023 aastal on valminud Kõrre maaüksuse siseteed, mille kaudu pääsev autoga Seene maaüksuse piirini.

1.2.2 Naabruses asuv veekanal ja planeeringuala maaparandussüsteem

Ruu-Ihasalu maantee ja planeeringuala vahel paikneb Jägala jõega ühendatud Jägala jõe hüdroelektrijaama (kasutatud ka nime Jägala hüdrojõujaam Jägala elektrijaam, võimsusega 2000 kW; jaam kuulub OÜ-le Jägala Energy) vett suunava derivatsioonikanaliga. See veehaardeehitis on ca 850 m pikkune tehisveekogu, mis suundub hüdroelektrijaama suurveebasseini, kus vesi suunatakse 3x30 m pikkuste survetorude kaudu jaama turbiinidesse.

Kanal on planeeringuala naabruses järskude betoonkallastega vooluveekogu (ETAK ID 2267824 ja vooluveekogu liigilt kraav), mis kujutab endast ohtu loomadele. Loomade kanalisse kukkumise vältimiseks on kanal piiratud võrkaiaga. Kanal on inimtekkeline, mitte looduslik vooluveekogu ja ei ole oma järskude betoonkallaste tõttu sobilik rekreatiivseteks tegevusteks ja selle äärt ei avata liikumiseks.

Kanal on teisel pool Ruu-Ihasalu maanteed ühenduses Jägala jõega, mis on avalik veekogu (avaliku veekogude nimistu KKR viitega [VEE1083500](#) ja ETAK koodiga 8409382). Jägala jõel on ehituskeeluvöönd, mis aga ei sea piiranguid planeeringualale ehitamiseks.

Kõrre kinnistul asuvad kunagised maaparandussüsteemid, kuid kuna Kõrre kinnistul on käimas trasside ja teede rajamiseks ehitustegevus, ei ole need säilivad täismahus toimivana. Kõrre kinnistu maaparandussüsteem on olnud omaette lahendus ja ei ulatu kinnistu piiridest välja ega haaku teiste maaparandussüsteemidega, seetõttu ei kahjusta planeeringualale elamute ehitamine muid maaparandussüsteeme.

1.3 Kontaktvööndi ja ümbruskonna iseloomustus ning ala naabrid

Planeeritav ala asub Jägala jõe läheduses, kui ei paikne selle kaldavööndis jäädes Jägala jõe piirkonnast teisele poole Ruu-Ihasalu maanteed (riigitee nr T-11262). Vähem kui 5 minutilise autosõidu kaugusel planeeringualast on kohalik pood ja ca 10 minuti kaugusele jääb Jõelähtme vallamaja.

Vahetult ümber planeeritavate kinnistute on planeeringu algatamise lisas 1 määratud kontaktala sees edela ja kirde suunal avamaastikud ja loode ja kagu suunas puistualad (vt *skeem 3* ja jooniste osas toodud *kontaktvööndi analüüsskeem*).



Skeem 3. Seene ja kõrre maaüksused ja detailplaneeringu kontaktala (roheline katkendjoon).
Alus: Maa-Ameti ortofoto 2023 aasta seisuga.

Loodesse jääb okaspuu dominantsiga mets, kus domineerib mänd ja kagusse lehtpuu puistu. Planeeringualast põhjasuunda jäävad elamud (talude hooned). Ala ümbritsev mets on looduslikult mitmekesisem Tuisupõllu kinnistul ja pigem noor ja võsalaadne Katku kinnistul.

Planeeringualast kagus paiknevad Kõrre kinnistust välja jagatud elumaa (vt *skeem 3* ja võrdle *skeemiga 1*). Kaugemal kagus, teisel pool Ruu-Ihasalu teed, asub Jägala jõe lähistel olemasolev suvilaala (elamukrundid, Toominga, Sireli ja Metsaveere teede ääres).

Planeeringualast põhja ja lääne suunda, teisele poole Ruu-Ihasalu teed, jääb kontaktala piiril kulgev Jägala jõgi, millel on ühendus planeeringualaga piirneva derivatsioonikanaliga (vt *skeem 3*). Jõe ja Ruu-Ihasalu tee ahel asuvad ka Kubja tee äärsed suuremad elamukrundid ja ärimaa krundid (Kubja tee 8, 10 ja 12), millest jõe pool on suurem ühiskondlike ehitiste maa pindalaga ca 8,14 ha (Jägala puhkekeskus).

1.3.1 Planeeringuala piirinaabrid

Planeeringuala piirinaabriteks olevad katastriüksused ja alad ning nende kirjeldus (vt ka *skeem 3*):

- Lõunas on ala piirinaabriks riigimaantee 11262 Ruu-Ihasalu tee (katastritunnusega: 24501:001:0238, transpordimaa 100%);
- Edelas piirneb planeeringu ala kinnistuga Kanali lõik V2 (katastritunnusega: 24505:002:0226, tootmismaa 100%);
- Läänes ja loodes on planeeringuala piirinaabriks kinnistu Anija metskond 10 (katastritunnusega: 24505:002:0272, maatulundusmaa 100%);
- Põhjas ja kirdes piirneb planeeringuala Tuisupõllu katastriüksusega (katastritunnusega: 24501:001:2045, maatulundusmaa 100%);
- Ida- ja kagusuunas on piirinaaberiks Kõrre kinnistust moodustatud Kõrre tee 1, 3, 5 (need kolm kinnistut jäävad planeeringuala sisse), 12, 14, 15, 18, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 ja 44 kinnistud (kõik 100% elamumaa) ja Kõrre tee 28 üldkasutatav maa kinnistu (katastritunnusega: 24501:001:2333, üldkasutatav maa 100%) ning maaüksustest ida poole jääv Katku kinnistu (katastritunnusega: 24504:008:0235, maatulundusmaa 100%) ja sellest juurdepääsuteele moodustatud Kõrre tee lõik 1 (katastritunnusega: 24501:001:2262, transpordimaa 100%).

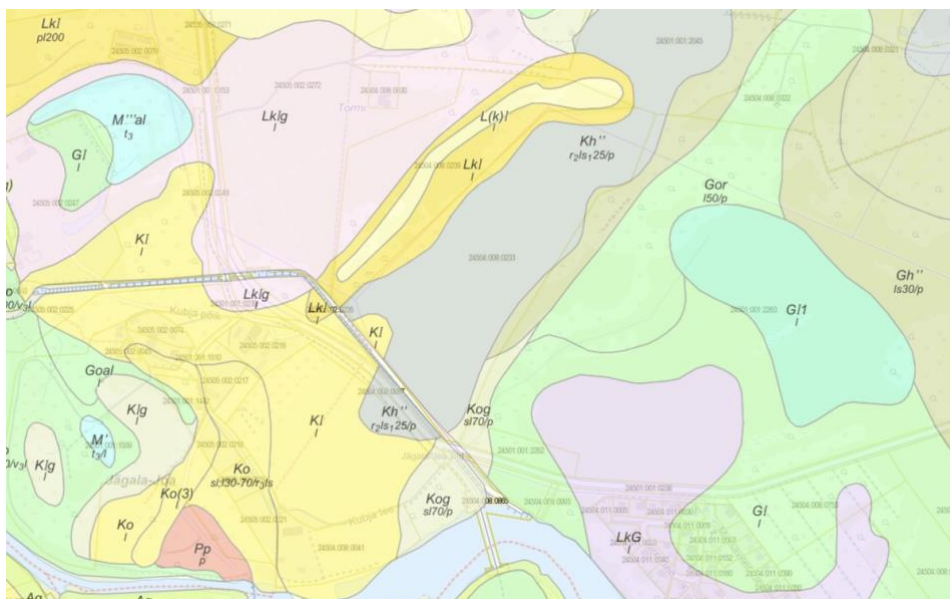
1.4 Planeeringuala mullastik, flora ja fauna

Seene maaüksuse piiril Kõrre maaüksusega on liivavallid ja Seene kinnistule on kasvanud isetekkeline puistu. Selles esineb nii mände, lehtpuid kui ka nooremat võsa.

Kõrrel maaüksusel olev endine põllumaa, mida on kunagi kasutatud karjamaana, seisis aastaid otsese sihtotstarbelise kasutuseta aga sealt on aastaid niidetud heina, et see ei võsastuks.

Maa-ameti mullakaardi alusel (vt *skeem 4*) leiduvad Kõrre kinnistul leetjad õhukesed paepealsed mullad (*Kh'*) ja Seene kinnistul nõrgalt leetunud mullad (*Lkl*) ning Gleistunud nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld (*LkIg*).

Maa-ameti ehitusgeoloogia kaardirakenduse järgi on Kõrre kinnistul AS Maves läbi viinud 2006 aastal geotehnilise uuringu (töö nr 6131), millest on põhjalikum ülevaade algatamise otsuse Lisas 2 (vt lisa punkt 3.4.1). Pinnakate koosneb nõlva- ja meresetetest. Aluspõhjas avaneb siin Kesk-Ordoviitsiumi Kunda lademe lubjakivi. Vaadeldaval alal on head ehitusgeoloogilised tingimused: vundeerimissügavusele jääb enamasti lubjakivi või jämekruus ja jämeliiv, mille kandevõime on väga hea.



Skeem 4. Väljavõte Maa-ameti mullastiku kaardirakendusest.

Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal ja aiaga piiratud elektri- jaama kanali äär välistab seal loomade liikumise maantee suunas. Puistu välivaatlustel oli kuulda erinevate lindude laulu, kuid loomastiku esinemise ja elukohtade kohta pole andmeid. Välitöödel metsloomi ei kohatud ja nende elupaiku ja liikumisradu ei leitud.

Kõrre kinnistu avatud maastik ei paku loomadele varjumispaiku, kuid Seene kinnistul võib elutseda erinevaid väiksemaid imetajaid (nt jänased, rebased, 2022 ja 2023 a välivaatlustel neid ei leitud) ja seal võivad ajuti toituda või alalt läbi liikuda kitsed, põdrad või muid metsloomad. Samas ei ole planeeringuala nende eluala ega ka peamine liikumisala, sest ala vahetus naabruses on kaks elamut ja kaugemal ka muid elamuid, suvilaid ja aktiivset põllumajandust. Lisaks, kanali ääres olev aed piirab alal liikumist. Loomadele sobivad liikumiseks pigem alast kaugemale põhjasaunas jäävad metsamassiivid.

Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad. Ruu-Ihasalu maanteest lõuna poole jääb Jägala jõe hoiuala. See ei piirne vahetult planeeringualaga, kuid Jägala jões asub III kategooria liigi võldas elupaik.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ei paikne otseselt planeeringualal ega selle vahetus naabruses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Samas tuleb arvestada, et Kõrre maaüksuse lähipiirkonna veekogude ääres on Eesti Looduse Infosüsteemi ja Keskkonnaagentuuri andmetel inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuste nahkhiire liikide veelendlase (*Myotis daubentonii*), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*), põhja nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), pargi nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*) ja kääbus nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*) elupaigad. Kuigi planeeringualal ei ole neid liike tuvastatud, on tõenäoline, et nahkhiired võivad kasutada toitumiseks läheduses olevaid sileda-

pinnalisi veekogusid. Detailplaneeringuga naabruses olevaid veekogudega seotud tegevusi ei muuda, sest veekogud jäävad planeeringualast välja.

Planeeringu väljatöötamisel on nahkhiirte võimaliku esinemisega veekogude ääres arvestatud ja seatud toitumisala kaitsev keskkonnanähtumus. Lisaks on vastavalt Keskkonnaamet 24.11.2022 kirjast nr 6-5/22/21258-2 lähtuvalt detailplaneeringus sätestatud, et planeeringualale valgustuse paigaldamisel peab valgus olema suunatud alla ja asetatud võimalikult madalale selleks, et võimalikke negatiivseid mõjusid nahkhiirte elutegevusele minimaliseerida.

Detailplaneering muudab Seene kinnistu kõrghaljastatud osa, kuid lahenduse on kavandatud nii, et väärtuslikumad puud (ennekõike männid ja kased) elamukruntidel säilitatakse.

Seene kinnistu puistu ei ole ühtlane ja selles esineb nii kenasid männitukki, lagedaid alasid kui ka väheväärtuslikku võsastunud segametsa ja üksikuid suuremaid kaski ja kuuski ning lagendike üksikute suuremate kadakatega. Leitaval on ka üksikud vanad viljapuud (nt õnapuud) ja muud talu hoovialale iseloomulikud põõsad. Osa madalapoolsest kõrghaljastusest on lumekoormuse jms all longu vajunud ja metsikuks muutunud võsa üksikute suuremate põimunud pajugruppidena.

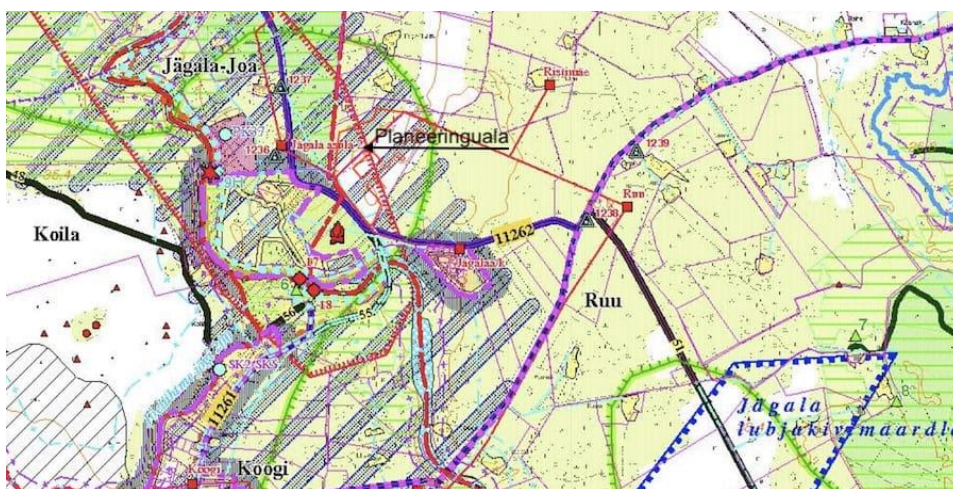
Seene kinnistu puistu vanuseline koosseis erinev ja domineeriv puuliik on mänd. Kinnistul tuleb ennekõike säilitada männitukad ja suured elujõulised männid, millest paljud on kena võraga.

2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Planeeringulahendust ja kruntide ehitusõiguseid kajastab lisaks seletuskirjale *planeerimisjoonis* ja taristulahendusi *tehnovõrkude koondplaan*.

2.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringutele

Seene ja Kõrre maaüksused paiknevad Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40 kehtestatud *Jõelähtme valla üldplaneeringus* maatulundusmaa-põllumaa juhtotstarbega alal. **Koostatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, lubades alale väikeelamuid ja ridaelamuid ning vähendades lubatud krundi miinimumsuuruseid.** Samas oli üldplaneeringut muutev ka kehtiv ja elluviimisel olev *Kõrre maaüksuse detailplaneering*, milles määratud elamumaad (sh juba moodustatud elamumaa kinnistud) on valla kodulehel üleval olevale kehtiva üldplaneeringule kandmata (vt *skeem 5*).



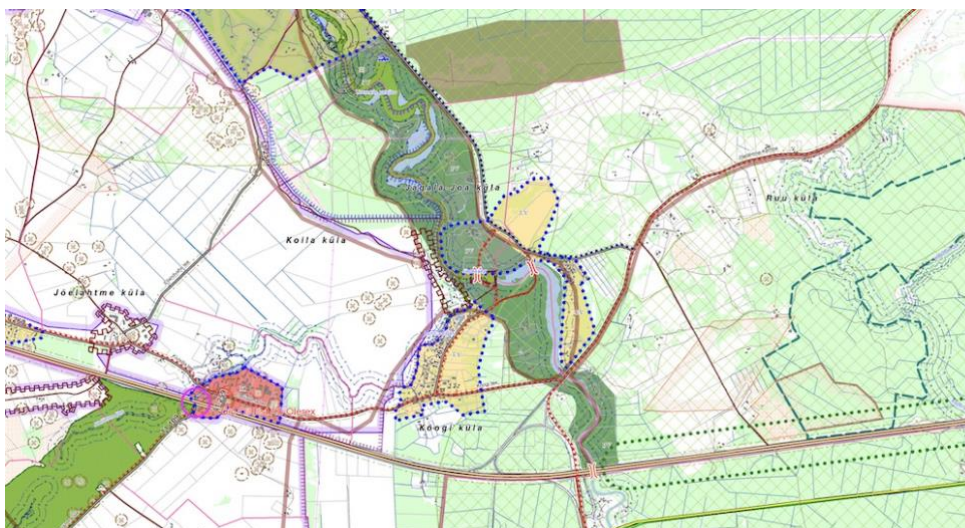
Skeem 5: Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardi väljavõte.

Koostamisel oleva *Jõelähtme valla üldplaneeringu* (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt tehti algselt Kõrre maaüksusel detailplaneeringu kahetuks tunnistamise ettepanek. Seda põhjusel, et endisel omanikul puudus planeeringualale juurdepääsu tee probleemi lahendamise ja detailplaneeringu järgse lahenduse välja arendamise võimekus. Juurdepääsu teed ei olnud võimalik rajada üle planeeringuala naabruses oleva vana elektriamaa veekanali.

Tänaseks on maanteelt juurdepääsu tee asukoht leidud uute omanike, Vallavalitsuse ja Riigi Maa-Ameti koostöös lahenduse ning juurdepääsu tee on Kõrre maaüksuse detailplaneeringust erinevasse kohta välja ehitatud. Uued omanikud on ehitusloa alusel rajamas Kõrre maaüksusele detailplaneeringu alusel teid ning trasse. Varasemast Kõrre maaüksusest on moodustatud on 19 elamukrunti ja 1 üldkasutatava maa krunt.

Olukorras, kus alal arendamine juba toimub leiti, et alale on mõistlik luua piirkonda terviklik elamuala lahendus, kuhu oleks kavandatud kvaliteetne elukeskkond. **Lähtuvalt eeltoodust korrigeeri 10.08.2022 koostamisel oleva üldplaneeringu kaarti (vt Skeem 6) ja määrati nii Kõrre kui ka Seene maaüksustele koostatavas üldplaneeringus juhtfunktsiooniks väikeelamuala (EV). Seega, üldplaneeringu muudatust kajastab koostamisel oleva üldplaneeringu alusel Skeem 6.**

Detailplaneering lubab alale lisaks väikeelamutele ka neli ridaelamukrunti kokku kuni 25 boksiga.



Skeem 6: Väljavõte koostamisel olevast üldplaneeringu korrigeeritud kaardist seisuga 10.08.2022.

Kuna Kõrre maaüksusel on kehtiv detailplaneering, mis võimaldab alale rajada oma senise lahenduse järgi 27 elamukrunti, on vaja lahendada komplekselt teed, trassid ja tehnovõrgud. Lahendusi otsides on Loo Vesi OÜ ja Jõelähtme Vallavalitsus, koostöös planeeringuala maaomanikega, leidnud optimaalse lahenduse, muutes osaliselt varem kehtinud detailplaneeringut ja tihendades hoonestust. Nii on rajatav terviklik asum ja leitav erinevate trasside lahendamisel nii keskkonna kui ka majanduslikus mõttes optimaalne lahendus.

Tervikvaate saamiseks töötati omanike poolt välja valda ja trasside eest vastutavat Loo Vesi rahuldav lahendus muuta elamualaks ka Seene maaüksus (algatamise eelne eskiis, mis oli detailplaneeringu algatamise aluseks). Algset eskiisi korrigeeriti planeeringu algatamise järel, vähendades hoonestusalasid ja suurendades hoonete vahelisi kajasid. Peale eskiisi arutelu viidi planeeringusse sisse veel muutuseid.

Planeeritud lahenduse elluviimise tulemusel tekiks piirkonda tulevikus terviklik ja seemise ringteega elamuala. Kuigi selline uus lahendus muudab seni kehtivat üldplaneeringut (nähes ette ridaelamud väikeelamumaale ja vähendades kruntide miinimumsuuruseid), pidasid osapooled (sh Jõelähtme Vallavalitsus ja vallale kuuluv Loo Vesi OÜ) tähtsaks luua alale lõplik terviklahendus otsi lahti jätva üksikarenduse asemel. Valla visioon oli ala sisesed teed lahendada rahustatud liiklusega ja näha ette rohkem tänavahaljastust.

Krundi suuruste ja elamuala paigutuse ning ridaelamute lubamise osas on tegu kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneeringu muutmise vajadus on selgunud erinevate tehniliste nüansside ja optimaalse taristu tagamise koosmõjus.

Üldplaneeringu muutmisega soovitakse saavutada:

1. Tervikliku ja rahustatud liiklusega eeskujuliku elamuala rajamine, kus oleks lastele mänguväljak, tervisespordirajad jms;
2. Terviklahenduse lõpetatus ja sinna trasside rajamise optimaalsus (piisav kogus tarbijaid, et ühtepidi oleks taagatud trasside rajamise ja käitlemise ökonoomsus ja teisipidi ei ületataks piirkonna keskkonnamuutuseid);
3. Väikeelamute ja ridaelamute rajamine nii, et viimased moodustaks elamuala maanteest eraldava tsooni;
4. Asumi krundistruktuuri optimaalne lahenduse tagamine nii, et Seene maaüksusel säiliks vähemalt 30% mahus senise kõrghaljastuse samaaegselt kogu alale tsentraalse veevarutuse ja kanalisatsiooni tagamise majandusliku mõistlikkusega (seda planeeringualast laiema piirkonna kontekstis).

Tervikliku elamualalahenduse saavutamiseks planeeritakse ümber osa senise Kõrre maaüksuse koosseisu jäänud krunte (algse Kõrre maaüksuse detailplaneeringu krundid Pos 8 kuni 13, krundid Pos 14, 15 ja 33, kokku 8 elamumaa krunti ja üks üldmaakrunt). Lisaks elamumaadele muudetakse ära ka osa üldmaa ja puurkaevu krunt, kuna veevarustus lahendatakse parema põhjavee kaitstuseks Loo Vesi võrkude baasil (Kõrre maaüksuse detailplaneeringus oli üldmaa kavandatud puurkaevu kaitsetsooni).

Varasema detailplaneeringu alal olevate osade üksikelamukruntide piiride muutmine võimaldab luua rahustatud liiklusega tervikliku elamupiirkonna. Selle tulemusel moodustub terviklik elamuala.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt (mis on kehtestatud on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) jääb detailplaneeringuala väärtusliku maastiku alale, mis on kehtestatud hiljem kui Jõelähtme valla kehtiv üldplaneering (Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40). Maakonnaplaneeringu ptk 3.1 *Elukeskkonna väärtused* on muuhulgas märgitud, et uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga sh struktuuri ja mahtudega.

Naabuskoonas pole sellel väärtuslikul maastikul selget ja eristuvat ajaloolist ehitusstiili ja asustumustrit (vt *kontaktvööndi analüüis*). Ümbruskonnas esineb nii ülimalt väikseid elamukrunte, ärimaid, ühiskondlike hoonete maid ja tootmismaid. Käesoleva detailplaneeringuga on piirkonnas kujundatud ühtne arhitektuurne kontseptsioon kogu Seene ja Kõrre elamualale, mida on selgitatud siinse seletuskirja peatükis 2.2.3.

Lähtuvalt kehtivast maakonnaplaneeringust on siinkohal analüüsitud piirkonna krundistruktuuri. Teisel pool riigi teed nr 11262 ehk Ruu-Ihasalu teed paikneb planeeringuala naabruses elamuala krundi suurustega 671 m² kuni 1098 m², kui välja arvata üks väike tihedalt hoonestatud 337 m² elamukrunt. Selle endise suvilakooperatiivi 30 elamukrundist on hoonestatud enamus, hoonestamata on tänaseks vaid 3 krunti. Vahetult sellest alast lõunas Jõeranna tee ääres on Jägala jõe ääres on neli suuremat elamukrunti suurusega alates 3349 m². Lähim elamukrunt planeeringu

alale on Tormi maaüksus, mis on elamumaa ja mille suurus on 2500 m² ja sellest teisele poole planeeringuala jääb Uue-Tuisu elamukrunt suurusega 3063 m². Läänepool Ruu-Ihasalu teed paikneb veel kolm elamukrunti, need on suurusega 1851 m² kuni 3102 m². Viimati mainitud elamumaade ümber on maatulundusmaad, mis on valdavalt kõrghaljastusega.

Detailplaneeringu jooniste osasse on lisatud *kontaktvööndi analüüis*keem olemasoleva asustusstruktuuri analüüsiga, kus on näha elamukruntide suurused piirkonnas ning lähipiirkonna ühiskondlike hoonete maad ja tootmis- ning ärimaad. Lisaks neile on kontaktvööndipiirkonnas ka üks suurem hoonestatud transpordimaa krunt.

Uus asustus haakub ka selgelt *Kõrre maaüksuse detailplaneeringu* alusel juba varem moodustatud kruntidega, kus elamukruntide suurused on jäävad 2002 m² kuni 3296 m² vahemikus. Neid elamukrunte on 19 (planeeringu alusel ei ole moodustatud vaid osa krunte). Koostatav detailplaneering haakub juba moodustatud kruntide struktuuriga ja korrigeerib seda, nähes ette elamukrundid suurusega 2032 m² kuni 7952 m². Sealjuures on enamus väiksemaid krunte üle võetud või mõningal määral suuremaks korrigeeritud kui need olid seni kehtivas *Kõrre maaüksuse detailplaneeringus*. Selles detailplaneeringus toodud üldmaakrundid olid kavandatud reoveepuhasti ja puurkaevude kaitsetsoonidesse ehk pigem formaalsed. Üldmaana kavandatud mänguväljak on *Kõrre maaüksuse detailplaneeringu* alusel juba moodustatud ja selleks on Kõrre tee 28 kinnistu, mille sihtotsarve on üldmaa. Varem planeeringuga kavandatud väike ühiskondlik hoone aga ei ole vajalik, sest selle haldusega kaasneks kulud ja vallal ei ole mõistlik piirkonda rajada kuni 160 m² suurust hoonet, kuna mitmed ühiskondlike hoonete maad on planeeringualast Jägala jõe suunal, jäädes elektrijaama kanali ja Jägala jõe vahelisele alale. Jägala jõe piirkond tervikuna on siin vaatamisväärsus ja rekreatsiooni ala.

Uusi krunte moodustades on lähtutud maastikust ja olemasolevast krundi- struktuurist ja teedevõrgust, mis on juba rajatud *Kõrre maaüksuse detailplaneeringu* osalisel elluviimisel. Käesoleva planeeringuga planeeritavad väiksemad krundid ja ridaelamukrundid on asuvad kõik lagedal alal ja on seetõttu sobilikud ümberkruntimiseks. Suuremad krundid on kavandatud kõrghaljastusega alale, kasutades hoonestuseks ära seal sees olevaid lagendikke või võsastunud ala.

Kvaliteetse keskkonna loomiseks on panustatud (soovitavalt vaid ühesuunalise) ringteega rahustatud liikluslahenduse loomisele luues kitsad looklevad sõiduteed ja nendega külgnevad kõnniteed (vt *fotod*, foto 1). Rahustatud liikluse ja tänavahaljastuse (veel rajamata fotol 1) kombineerimise eesmärk on eelistada jalgsi või kergliiklusvahenditega liiklejat autoga liiklejale. Planeeringuala piires tagatakse nii elamuala siseringteel rulluisutamise, jooksmise jms tervisespordi võimalused, mille soosimiseks on ringtee seotud ka kanali äärde kavandatud pinnasrajaga, mida saab kasutada tervisejooksuks. Seega on elukeskkonda kavandades panustatud haljastuse kvaliteedile tänavamaade piires koos kohustusega tagada haljastatud kruntidel vähemalt 33% mahus olemasoleva kõrghaljastuse säilimine. Sellele lisandub alal haljastatud mänguväljaku krunt, mille juurde tagatakse ka külalisparkimise võimalused.

Koos juba varem kehtestatud Kõrre maaüksuse planeeringu alusel katastrisse kantud elamukruntidega **hakkaks piirkonnas asuma kokku 65 elamuühikut** (sh kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud 19 üksikelamukrunti ja käesoleva detailplaneeringuga kavandatud 21 üksikelamukrunti ning 4 ridaelamukrunti, kokku 25 ridaelamuboksiga).

2.2 Maa-ala jagamine elamukruntideks, hoonestusala sees hoone asukoha valiku põhimõtted, lubatud hoonete tüübid ja ehitusõigus

Detailplaneering näeb ette jagada planeeritav maa-ala:

1. **21-ks hoonestatavaks üksikelamu krundiks** (Tähis “EP” – kataster: elamumaa);
2. **4-ks ridaelamukrundiks** kui võib kokku rajada 25 ridaelamuboksi (Tähis “ER” – kataster elamumaa).

Lisaks nähakse ette teemaakrundid (Pos 28, 29, 30 ja 31) ja kanali äärde avalikult kasutatav maariba (krunt Pos 6), kuhu kavandatakse ümbruskonnaga ühenduses olev valgustamata jalgrada.

Maabilanss planeeringuala piires on toodud planeeringu *põhijoonisel*.

2.2.1 Elamumaa krundid (EP)

Planeeringualal on kokku ette nähtud moodustada 21 väikeelamumaa krunti üksikelamute rajamiseks (vt *planeerimisjoonis*). Sinna lubatavad elamud ja abihooned võivad olla kuni kahe korruselised.

Muud näitajad haakuvad varasema detailplaneeringuga ala naabruses ja on järgnevad:

- Suurim lubatud hoonestusalune pind on elamule ja abihoonetele kuni 300 m², kui krunt on üle 2500 m² suuruse pinnaga ja 250 m² kui krunt on kuni 2500 m² suuruse pinnaga; krundi täisehituse maksimaalne lubatav protsent on kuni 12% kuid mitte suurem kui konkreetse krundi maksimaalne hoonestusala;
- Kruntidele kuni 2999 m² võib rajada kuni kaks hoonet (1 elamu ja 1 abihoone);
- Kruntidele suurusega alates 3000 m² võib rajada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 abihoonet);
- Elamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on maksimaalselt kuni 8,5 m, abihoonel maksimaalselt kuni 5 m;
- Minimaalne tulepüsivusklass on TP3;
- Lisaks elamutele ja abihoonetele võib igale krundile rajada ühe kuni 20 m² suuruse pinnaga kasvahoone kõrgusega kuni 3,5 m ja väikevorme (avatud ja seinteta lehtlad, pingid, avatud grillimisnurk, lastemajakesed jms mängurajatised, kasvulavad vms) v.t ptk 2.4;
- Piirdemüüri grillimisnurga piirdeaiaga kokku ehitamisel on lubatud selle kohale rajada väikeehitisena kuni 20 m² pinnagavarikatus, mida ei tohi piirata seintega ega loeta abihooneks.

Seene kinnistust moodustatavatel üksikelamukruntidel tuleb säilitada kuni 33% mahus olemasolev kõrghaljastus (v.t ptk 2.3) ja kuna olemasolev

keskpingeliini on demonteeritav ei pea ka enam selle kaitsevööndit puistust puhastama ja puid võib ümber istutada ka soovikorral senise liiniala alla (selle eelduseks on liini demonteerimine).

2.2.2 Ridaelamumaa krundid (ER)

Planeeringualal on kokku ette nähtud moodustada 4 ridaelamumaa krundi ridaelamute rajamiseks (vt *planeerimisjoonis*). Sinna lubatavad hooned võivad olla kuni kahe korruselised.

Muud näitajad oleks järgnevad:

- Kruntidele Pos 1, 2 ja 5 võib rajada ühe põhihoone ja krundile Pos 4 kaks põhihoonet (kaks eraldi ridaelmut, mida võib soovi korral ka ühendada üheks hooneks);
- Suurim lubatud hoonestusalune pind on ridaelamuboksi kohta kuni 180 m² (sh garaaž või auto katusealune);
- Lubatud on kokku rajada kuni 25 ridaelamuboksi ja kruntide täisehituse protsent on kuni 15%;
- Igale ridaelamukrundile võib rajada kuni 2 abihoonet (sh jäätmemaja, ühine panipaigahoone või tehnorajatiste hoone); igale ridaelamuboksile ei ole lubatud rajada eraldi kuure vms väikeehitisi, kuid lubatud on rajada kasvulavad (vt ptk 2.4) ja väikevormid (avatud ja seinteta lehtlad, pingid, laste mängumaja ning erinevad laste mängurajatised);
- Ridaelamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on maksimaalselt kuni 8,5 m, abihoonel maksimaalselt kuni 5 m;
- Minimaalne tulepüsivusklass on ridaelamul TP2;
- Piirdemüüri juurde grillimisnurga ehitamisel on lubatud selle kohale rajada väikeehitiseks kuni 20 m² pinnagavarikatust ja eeldusel, et seda ei piirata seintega ei loeta seda abihooneks ning see võib asuda väljaspool hoonestusala.

2.2.3 Hoonete olemus ja arhitektuursed tingimused

Hoonetest on planeeringualale lubatud rajada ridaelamud, üksik-alamud ja nende juurde kuuluvaid abihoooneid.

Üksikelamu (süü alla käivad ka mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individuaalalamu* või *ühepereelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Planeeringualale kavandatud uusi üksikelamuid ei või ehitada omavahel üle krundi piiride kokku.

Ridaelamu on üksteise külge ehitatud nii, et igal selle sektsioonil on oma katus ja kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, näiteks tulemüüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal.

Abihoone (süü alla käib ka mõiste *kõrvalhoone*) on elamu juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks üksikelamu puhul puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvuhoone, nende kombinatsioon vms, ridaelamu puhul jäätmemaja või panipaik või tehnorajatiste hoone).

Nii põhi- kui ka abihoone (v.a alla 20 m² suurune kasvuhoone ja grill-nurga varikatuse väike-ehitisena vastavalt ptk 2.4 nõuetele) peavad mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse.

Põhijoonisel on märgitud hoonestusalad tegelikult hoonete rajamiseks vajalikest aladest suurematena. See annab arhitektile ja tulevasele omanikule vabaduse valida hoonete paigutamiseks krundi eripära (nt säilitatav kõrghaljastus, soovi korral liivavalli osaline säilitamine, avatus päikesevalgusele jms) arvestavad kohad.

Hilisemate hoonete projekteerimisel tuleb leida lahendused, mis sobivad juba valminud kõrvalkruntide hoonestusega. Vältima peab vastanduvaid ja üksteisega mitte kokku sobivaid arhitektuurseid lahendusi.

Kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihoone) peavad omavahel kokku sobima. See tähendab, et kui ühe hoone puhul on kasutatud nt kivi ja puitu, siis samasugustest materjali(de)st võiks olla ehitatud ka abihooned. Samuti peab omavahel harmoneeruma ühel krundil olevate hoonete värvigamma. Soovitav on eelistada valget, musta, pastelseid toone või looduslikke puidu toone (õlitatud puit, lakitud puit, looduslikes toonides immutatud puit jms). Loodusega vastandumise vältimiseks ja harmoonilise keskkonna tagamiseks on keelatud neonvärvide kasutamine mistahes hoone osadel. Samuti ei ole hoonete ja väikevormide vms välisvalgustamiseks lubatud kasutada neoontoonides valgust või vahelduvate värvidega või vilkuvat valgustust, mis võiks ümbruskonnas elavaid linde ja loomi ning nahkhiiri häirida. Keelatud on veekanali kallaste valgustamine.

Soovitav on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kavandada võimalikult palju kohalikke, looduslähedasi materjale ning miljösse sobivat ehitustiili (viimaste hoonete rajamisel tuleb arvestada esimeste stiili). Samuti on soovitatav hooned rajada võimalikult energiatõhusad. Lubatud on kasutada tehasemaju (tehasest valmistatud ja kohapeal monteeritavaid elamuid).

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud ümarpalkidest (nii tahatud kui freespalgid) välisviimistlusega elamud ja abihooned. Lubatud on kandiliste prusside kasutamine abihoonetel ja elamutel, kuid selline elamu peab olema palkmajale omaste väliste tappideta (traditsioonilisele rehielamu nurgale sarnanevad tapid).

Hooned võivad olla lamekatusega või katuse kalded kuni 45°. Lubatud on kasutada ka ühepoolse kaldega katuseid. Soovitav on katuseharja suund kavandada risti siseteega või tee suunalisena või haakuv olemasoleva liivavalliga (kinnistutel, millel see säilitatakse).

Valtspleki (sh nn klassikalised tehase valtsplekkprofiilid) ja katusekivi imitatsiooniga plekk-katuste kasutamine on lubatud. Keelatud on tööstusliku ilmega profiilplekk v.a parapett katuste korral vms varjatud konstruktsioonis (nt madala kaldega parapetiga autovarikatused, kus profiilplekk toimib jääkuse andjana).

Sokli kõrgus on soovitatav määrata 30-60 cm olemasolevast maapinnast, kuid liivavalliga krundil võib soklit varieerida maastikuga haakuvalt. Hoone nullkõrgus võib ületada väljast nähtava sokli kõrgust kuni +30 cm.

Planeeringualal on hoonete välisviimistluseks keelatud kasutada plastikut välisvoodreid (sh puitu imiteeriv plastvooder). Plasti võib kasutada vaid kasvuhoone seinas ja juhul kui see on valgust läbi laskev (nn pleksiklaas või polükarbonaadist siledapinnaline kihtplastik).

2.3 Haljastuse, heakorra tagamise ja piirete rajamise põhimõtted

Uute tänavate äärsetele haljastutele on soovitatav kavandada mitmerindelist haljastust. Seda tuleb teha nii, et haljastus ei segaks tee hooldust ja lume lükkamist ega varjaks nähtavust nii hoovide kui ka siseteedelt välja keeramise nähtavuskolmnurkades.

Ala haljastamiseks (sh kruntide sees) sobivad puud ja põõsad, mis on vähenõudlikud ja kohalikku päritolu. Soovitatav on eelistada uute puude valikul ennekõike mändi ja kaske, mis on piirkonna metsale omased ja dekoratiivsed, kuid lubatud on ka muude lehtpuude kasutamine (haab, vaher, tamm jne). Kohalike väiksemaid puid saab suurema juurepalliga ümber istutada planeeringuala sees.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada Seene kinnistust moodustatud elamukruntidel kuni 33% mahus igast elamukrundi pinnast. Juhul kui 33% haljastuse mahu säilitamine pole igal krundil võimalik (liivavalli teisaldamise vms põhjuste tõttu), siis tuleb tagada noorte mändide jm väärtuskikumate noorte puude ümber istutamine lagedal alal olevale Kõrre tee äärsetele haljasalale ja elamukruntidele.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et jalgsi pääseks vajadusel otse naabruses olevatele metsa-aladele, kuid sealjuures tuleb arvestada riigimets planeeringuala naabruses ei ole kavandatud rekreatsiooniks ja on kavas silitada majandusmetsana.

Krundisise juurdepääsute teekattematerjalina on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale (nt looduskivi, graniitsõelmeid või betoonkive), et tagada sademevete imbumine pinnasesse. Lubatud on samuti murukivid või murukattega sissesõiduteed.

Väikevormide (prügikastid, kõrgematel postidel välisvalgustid vms) ja alla 20 m² kasvuhoonete paigutus tuleb määrata hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Elamute välisvalgustust ei tohi suunata veekanali suunas ja ridaelamukruntide kanali poolset osa ei ole lubatud valgustada.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta *EVS 843:2003*). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, et rajatav haljastus ei hakkaks takistama võimalikke päästetöid.

Jäätmete, sh komposteeruvate (puulehed, muru jne) ning mineraalsete (muld, kivid jne) jäätmete ladustamine teemaale ja ala haljastutele ning ümbruskonna metsa on keelatud.

Õuemuru ja mänguväljaku muru rajamisel on soovitatav tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja suure kasutusega kohtades (sissesõidu teed, teerajad) ka tallamiskindlusele. Teeäärtes on soovitatav külvata niidutaimi ja niita vaid vahetuid teepervi.

Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine hiljemalt kahe aasta jooksul alates üksik-elamu ehitustööde lõppemisest. Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringselt puhastama ja korras hoidma (sh niitma) oma krundi ja sellega külgneval teel asuva puhastusala.

Krundi omanik peab paigutama oma krundile prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama sorteeritud jäätmete vajaliku regulaarsusega äraveo vastavat keskkonnakaitset omava ettevõtte poolt.

2.4 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned

Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.
- Ridaelamukrunti (krundid Pos 1, 2, 4 ja 5) võib piirata tervikuna ühise aiaga kuid bokside teineteisest eraldamiseks võib rajada vaid haljaspierreid (bokside vahelised piirdeaiad on keelatud). Ridaelamukrundile võib rajada koerte aediku.
- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalseks kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud.
- Keelatud on raudvarbaiad vms teravate otstega aiad, et välistada kitsede jt. alale eksinud metsloomade hukkumist aiast üle hüppamise katsel.
- Piiretes võib kasutada kuni 1,5 m kõrguseid müüre (paemüür, maa-kividest müür, krohvitud tehiskividest müür), kuid keelatud on krundi piirile kogu pikkuses müüri rajamine. Müüri osa võib igas krundi küljes olla kokku maksimaalselt 1/5 vastava krundi külje pikkusest. Piirdemüüri võib ühendada välikamine või ahjudega (sellisel juhul võib müür olla vahetult välikamina või ahju juures kuni 6 m ulatuses ka kõrgem, kui 1,5 m). Piirdemüüride asukohad tuleb näidata elamu-projekti asendiplaanil ja kujundus määrata kas projektile lisatava(te)l joonis(t)el või koostada eraldi piirdemüüri projekt. Piirdemüüre ei ole lubatud rajada sõiduteega külgnevale krundi piirile. Piirdemüüri ühendatava varikatuse pindala võib olla kuni 20 m² ja seda katusealust ala ei tohi seintega piirata.

Katusega kaetud ja seintega piiratud grillimishoonet käsitletakse abihoonena, mis peab asuma hoonestusallas.

Kõikidele elamukruntidele (sh ridaelamu) on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,8 m olemasolevast maapinnast.

Üksikelamukrundile võib rajada kuni 3,5 m kõrguseid ning kuni 20 m² pindalaga vundamendita kergkasvuhooneid (selline väikekasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud hoonetele ja asuda krundi piires nii, et sellega ei kaasne säilitatava kõrghaljastuse eemaldamise vajadust).

Ridaelamukrundil võib olla kas üks ühine väikeehitisest kasvuhoone (kuni 20 m² pindalaga vundamendita kergkasvuhoone) või abihoonena

üks suurem kasvuhuone. Igale boksile eraldi kasvuhoonete rajamine ei ole lubatud, kuid bokside juurde võib rajada kasvulavasid.

Vundamendiga ja/või üle 20 m² ehitusaluse pinnaga kasvuhuone loetakse lubatud abihooneks ja see peab asuma hoonestusala sees.

2.5 Transpordimaa (L), liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritavale alale on rajatud juurdepääs riigimaanteelt nr 11262 (Ruu-Ihasalu tee ristumiskoht asub km 0,78) vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimustele ja 2022 aasta teises pooles läksid ehitamisele Kõrre maaüksuse siseteed. Selle juurdepääsutee ja kanali kohal oleva silla vahel asub vana juurdepääsutee, mis tuleb likvideerida ning eraldada riigimaanteest teepiirdega, et välistada vana juurdepääsu kasutamine liikluseks (vt *põhijoonis* ja *tehnovõrkude joonis*).

Juurdepääsu jaoks planeeringualani eraldati Katku maaüksusest maaüksus Kõrre tee lõik 1 (katastritunnusega 24501:001:2262 ja pindalaga 6678 m² ning sihtotstarbega transpordimaa 100%) ja muudeti elamukruntide väljajagamise järel alles jäänud Kõrre maaüksuse (katastritunnus 24501:001:2327) sihtotsarve 10% mahus transpordimaaks.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee 11262 Ruu - Ihasalu km 0,80 kuni 1,20 kaitsevööndis. Seoses sellega on Transpordiamet Jõelähtme vallale esitanud oma seisukohad planeeringu koostamiseks 03.02.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/892-3.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Transpordiameti nõusolekul ja vastavalt EhS § 70 lg 3. Kogu hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole.

Rajatavatele avalikult kasutatavatele teedele moodustatakse eraldi maaüksused (tähisega "LT", kataster transpordimaa). Tee maaüksustele (Pos 28, 29, 30 ja 31) ei ole antud ehitusõigust hoonete rajamiseks. **Transpordimaa maaüksustele võib rajada teid ja parklaid ning paigaldada tehnilisi kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, tänavavalgustus, hüdrandid jms).**

Elamuala juurdepääsu teemaa laiuseks on tagatud 12 m. Teede laiused jms määratakse edasise planeerimise käigus ja nende kavandamisel lähtutakse rahustatud liikluse põhimõttest (vt olemasolevate teede lahendus ptk *fotod*).

Ala sisene tee on kavandatud ringteena ning teedel on möödumisalad ning tee äärtesse tuleb kavandada kõnnitee, mis võib osaliselt kattuda möödumisaladega, et tagada liikluse rahustatus. Täpne kõnniteede lahendus antakse edasisel projekteerimisel analoogselt juba välja arendatud Kõrre maaüksuse planeeringualale rajatud lahendusega (kuna lahendust võib olla vaja esimese etapi kogemuse baasil muuta ja täpsustada ei ole joonistele kergliiklusteede illustratiivset kuju kantud).

Kõikide elamukruntide parkimine tuleb tagada krundi siseselt.

Igale üksikelumukrundile tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta (mis võivad paikneda ka garaažis) ja lisaks vähemalt üks parkimis-koht külalistele (võib asuda murukattega tugevdatud pinnasel vms vett läbi laskval pinnasel, nt murukivikatte, kivisillutis vms) ning ridaelamukrundil peab olema 2 parkimiskohta iga boksi kohta + 5 külalisparklat igal krundil.

Krundisise parkimiskohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektursele lahendusele.

Planeeringus on kindlaks määratud teemaa, mis on õigusaktidega kehtestatud korras määratud tee koosseisus olevate rajatiste ja ka tehnovõrkude paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd. Selles on keelatud hoonete ehitamine jm tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Planeeringuala piires on tee kaitsevööndiks määratud 5 m.

Kõik planeeringualale rajatavad teed peavad olema asfaltkattega ja avalikus kasutuses. Teemaale on lubatud kavandada avalikke parkimiskohti, mis võivad olla kas asfaltkattega või betoonkivi katendiga või murukividest (avalik parkla on ettenähtud varem kehtestatud Kõrre maaüksuse detailplaneeringus oleva avaliku haljasala naabruses). Parkimiskohta katendmaterjal määratakse kindlaks tee projektis.

Teedel liikumiskiiruse piiramiseks rakendatakse planeeringualal liikluse rahustamise meetmeid, mis peaks harmoneerima Kõrre maaüksusel loodud lahendusega (möödasõidukohad, haljastus teemaal, liiklust aeglustavad kurvid jms).

Väljapool planeeringuala tagatakse kõnniteede jätkuvused olemasolevate kergliiklusteedeni ja bussipeatusteni eraldi projektide alusel. Sealjuures arvestatakse Transpordiameti nõudega, et jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda *kergliiklustaristu kavandamise juhendi* tabelist 4. Kergliiklustee kavandamiseks on Esprii OÜ poolt 05.12.2022 koostatud *Riigitee nr 11262 Ruu-Ihasalu km 0,0-1,0 äärse Ruu küla kergliiklustee põhiprojekt* ning selle rajamiseks on riigimaantee äärde moodustatud Neeme kergtee lõik 2 maaüksus (katastritunnusega: 24501:001:2454). Projekti lahendus on kantud planeeringu joonistele. Kergliiklustee *Jägala ühistu* bussipeatuseni ja uus bussipeatuse tasku planeeringuala pool riigimaanteed tuleb valmis ehitada enne planeeringuala elamutele kasutuslubade väljastamist (vt ka ptk 4).

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud võimalike häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamine peab toimuma inseneritehniliste meetmetega elamute kavandamisel (v.t ptk 3.1 nõuetele) ja keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra*

normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Elamute arendamisel ja kasutamisel peab arvestama, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi olemasolevatelt riigiteedelt lähtuva liikluse müra leevendusmeetmete rakendamiseks ega ka detailplaneeringuga seotud teede ja rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevöödis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Teede täpne asukoht, kuju ja parklate paigutus määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.6 Vertikaalplaneerimine ja hoonete nullkõrguse valik

Olemasolevad vallid on lubatud tasandada või teisaldada hilisema vertikaalplaneerimise tulemusel nii, et ei toimuks kruntide keskmise maapinna olulist tõstmist. Krundi olemasoleva maapinna taseme tõstmisel enam kui 0,25 m võrra tuleb vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone projekti koosseisus või avaliku tee kohta koostatud projektis.

Pajuvõsasel Seene kinnistu osal (krundid 18-20) on soovitatav olemasoleva liivaga kruntide pinda tõsta ja maapinnataset ühtlustada, koorides esmalt mulla ja paigaldades selle tagasi liivakihi peale.

Liivavalliga kinnistutel tuleb koostada vertikaalplaneerimiseprojekt ja hooned võib ehitada liivavalli sisse hoonestusalade piires.

Kui hoonete projektides nähakse ette maapinna tõstmist või langetamist (sh. praeguste liivavalliga elamukruntide tasandamise järgselt), tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele ja säilivad vajalikud teede äärsed aja alal servas olevad kuivenduskraavid. Maapinna tõstmine naaberkrundi piirile lähemal kui 5 m ja enam kui 25 cm on ilma naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta ja valla nõusolekuta keelatud.

Tee maa-alale ei ole ette nähtud kogumiskaeve ja äärekiviga teid. Sadevee juhtimine elamukruntidelt teemaale ei ole lubatud.

Hoonete põranda nullkõrgus peab olema vähemalt +0,2 m olemasolevast maapinnast, soovituslikult aga vahemikus +0,3 kuni +0.6 m. Täidetud pinnasega kruntidele hoonete rajamisel tuleb arvestada täitepinnase eripäradega

2.7 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Planeeringuala tehnovõrgud kajastuvad *tehnovõrkude koondplaani*l.

Tulenevalt *planeerimiseadusest* määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamal ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Järgnevates peatükkides on antud tehnovõrkude lahendamise põhimõtted nende liikide kaupa.

2.7.1 Veevarustus

Piirkonna vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ pakkus ise, koostöös Heka Projekt OÜ-ga, välja veevõrkude lahenduse, mis on kantud joonistele ja on aluseks kogu planeeringuala veevarustuse lahendamisele.

Planeeringualal on seni puudunud ala sisene veevarustus kuid see on välja ehitamisel Kõrre maaüksusest piiresse jäävatel tee maalaladel, et teenindada naabruses olevaid elamukrunte.

Planeeringuala naabruses on trasside väljaehitamise aluseks on OÜ Heka Projekt OÜ poolt koostatud töö nr 22-110 *Kõrre DP ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustike rajamine* ja sama töö teine etapp, töö nr 22-119 (aluseks ehitusluba nr 2212271/17549), nende alusel on DP alale ja selle naabruses rajatud 373 jm veetorustike. Detailplaneeringuala veevarustuse liitumispunktid ühisveevarustussüsteemiga on planeeritud Kõrre teele rajatud veetorustikust läbimõõduga De110.

Eelmainitud projektide raames nähti ette veetorustiku rajamine Kõrre detailplaneeringu alast Joa puhkeala detailplaneeringu sees kuni perspektiivse puhasti ja puurkaevu-pumplani väljapool planeeringuala.

Planeeringualale on kokku ette nähtud käesoleva planeeringuga kavandatud 21 üksikelamukrunti ning 4 ridaelamukrunti, kokku kuni 25 ridaelamuboksiga. Ühepere- ja ridaelamutes kokku on tarbijaid ca 138 (arvestusega keskmiselt 3 elanikku ühe elamisühiku kohta). Planeeringuala arvutusliku olmeveevajaduse arvutamisel on kasutatud standardis EVS 921:2022 toodud valemiteid ja koefitsiente. Arvutuslik veevajadus detailplaneeringu alale on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olmeveevajadus

	Leibkonnad	Elanike arv	Kesk tarbimine (m ³ /d)	Arvestamata vesi (m ³ /d)	Kesk veevajadus (m ³ /d)	Max veevajadus (m ³ /d)	Max veevajadus (m ³ /h)
Eramud	21	63	7.6	0.8	8.4	12.2	3.0
Ridaelamud	25	75	9.0	0.9	10.0	11.7	2.9
Kokku	46	138	16.6	1.7	18.4	23.9	5.9

Planeeringualale on kokku kavas rajada ca 588 jm uut veetorustikku ja rajatav uus veetorustik ringistatakse naabruses väljaehitatud elamuala torustikega.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustuse trasside põhimõttelised orienteeruvad asukohad.

Iga kinnistu veevarustuse tarnetorustike ja liitumispuntide asukohad ning läbimõõdud lahendatakse planeeringuala ühisveevärgi ehitusprojekti koostamisel, võttes aluseks hoonete arvutusliku vee-tarbimise. Lisaks muudele nõuetele tuleb järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimismorme.

2.7.2 Kanalisatsioon

Piirkonna vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ pakkus ise, koostöös Heka Projekt OÜ-ga, välja kanalisatsioonivõrkude lahenduse, mis on kantud joonistele ja on aluseks kogu planeeringuala reoveekanaliseerimise lahendamisele.

Planeeringualal puudus seni ühiskanalisatsioonisüsteem, kuid see on välja ehitamisel Kõrre maaüksusest piiresse jäävatel tee maalaladel, et teenindada planeeringualast välja jäävaid elamukrunte. Väljaehitamise aluseks on OÜ Heka Projekt poolt koostatud töö nr 22-110 *Kõrre DP ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustike rajamine* ja sama töö teine etapp, töö nr 22-119 (aluseks ehitusluba nr 2212271/17549), mille alusel oli DP alale ja selle naabruse projekteeritud ja väljaehitatud ca 716 jm kanalisatsiooni survetorustike. Projekti raames nähti ette kanalisatsiooni survetorustiku rajamine Kõrre detailplaneeringu alast Joa puhkeala detailplaneeringu sees kuni perspektiivse puhastini.

Planeeringualale on kokku ette nähtud käesoleva planeeringuga kavandatud 21 üksikelamukrunti ning 4 ridaelamukrunti, kokku 25 ridaelamuboksiga. Ühepere- ja ridaelamutes kokku on tarbijaid ca 138 (arvestusega keskmiselt 3 elanikku ühe elamisühiku kohta). Arvutusliku olmeveevajaduse arvutamisel on kasutatud standardis EVS 848:2021 toodud valemite ja koefitsientide. Infiltratsioonivee hulgaks on arvestatud 20% keskmisest kanalisatsioonikogusest.

Arvutuslik kanalisatsiooni kogus planeeringu alalt on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Kanalisatsiooni kogus

	Leib-konnad	Elanike arv	Kesk reoveekogus (m ³ /d)	Infiltratsioonivee (m ³ /d)	Kesk kanal kogus (m ³ /d)	Max kanal kogus (m ³ /d)	Max kanal kogus (m ³ /h)
Eramud	21	63	7.6	1.9	9.5	11.0	2.5
Ridaelamud	25	75	9.0	0.9	11.3	11.7	2.9
Kokku	46	138	16.6	2.8	20.7	22.7	5.3

Planeeringuala kanalisatsioonisüsteem on kavandatud arvestusega, et rajatavate torustike rajamissügavus ei oleks üle 2 m. Planeeringuala kinnistute olmekanaliseerimine juhitakse planeeritavatesse kanalisatsioonipumplatesse. Pumplateks on kompaktpumplad läbimõõduga 1400 mm, millesse paigaldatakse 2 pumpa, mis töötavad vaheldumisi.

Kanaliseerimisveepumpla kuju on 10 m. Pumplate abil pumbatakse kanalisatsioon Kõrre tee rajamisel olevasse kanalisatsiooni survetorustikku (De110), kust see omakorda suundub rajatavasse Jägala reoveepuhastisse, mille heitvee eesvooluks on Jägala jõgi.

Projektiala isevooldes torustikud rajatakse De160 läbimõõduga plasttorudest, kaldega minimaalselt 0,007. Iga kinnistu ette (kaugusele kinnistu

piirist kuni 1 m) rajatakse liitumispunkt, milleks on kontrollkaev De200/160.

Kokku rajatakse ca 692 jm kanalisatsiooni ja 394 jm survekanalisatsiooni torustikke ja nende torude kaitsevööndi laius on 2 m kummalegi poole toru telgjoonest (mitme toru olemasolul välise toru telgjoonest).

Tehnovõrkude joonisel on näidatud torustike põhimõttelised orienteeruvad asukohad.

Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja hoonetest väljaviigud täpsustatakse ning määratakse ehitusprojekti koosseisus. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimismorme.

2.7.3 Sademevee ärajuhtimine ja kastmisvesi

Planeeringualal puudus seni ühiskanalisatsioonisüsteem, kuid see on välja ehitamisel Kõrre maaüksusest piires ja selle aluseks on OÜ Heka Projekt poolt koostatud töö nr 22-110 „Kõrre DP ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustike rajamine“ ja sama töö teine etapp, töö nr 22-119, mille alusel oli osaliselt detailplaneeringualale ja selle naabruses projekteeritud 225 jm sademevee kanalisatsioonitorustike.

Planeeritud alale uusi sademeveetorustikke ette ei nähta.

Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Planeering selliseid tegevusi ette ei näe.

Ala siseste teede ääri ei ole kavas piirata tänavakiviga ja esmane vesi teedelt immutatakse teemaa piires.

Sademevett kõvakattega pindandelt on mõistlik koguda omal krundil kastmisveeks (lubatud on nii tiik kui ka kogumismahuti), mahuti või tiigi ülevoolu võib suunata sademevee kanalisatsiooni (kui see rajatakse ühenduses Kõrre kinnistu sademevee torustikega).

Sademevee ärajuhtimise lahenduse vajaduse hilisema ilmlemise korral tuleb krundilt vee ärajuhtimise lahendus kooskõlastada Jõelähtme Valla-valitsusega. Sellisel juhul määratakse torustike täpsed asukohad, läbimõõdud ja põhjakõrgused määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.7.4 Elektrivarustus

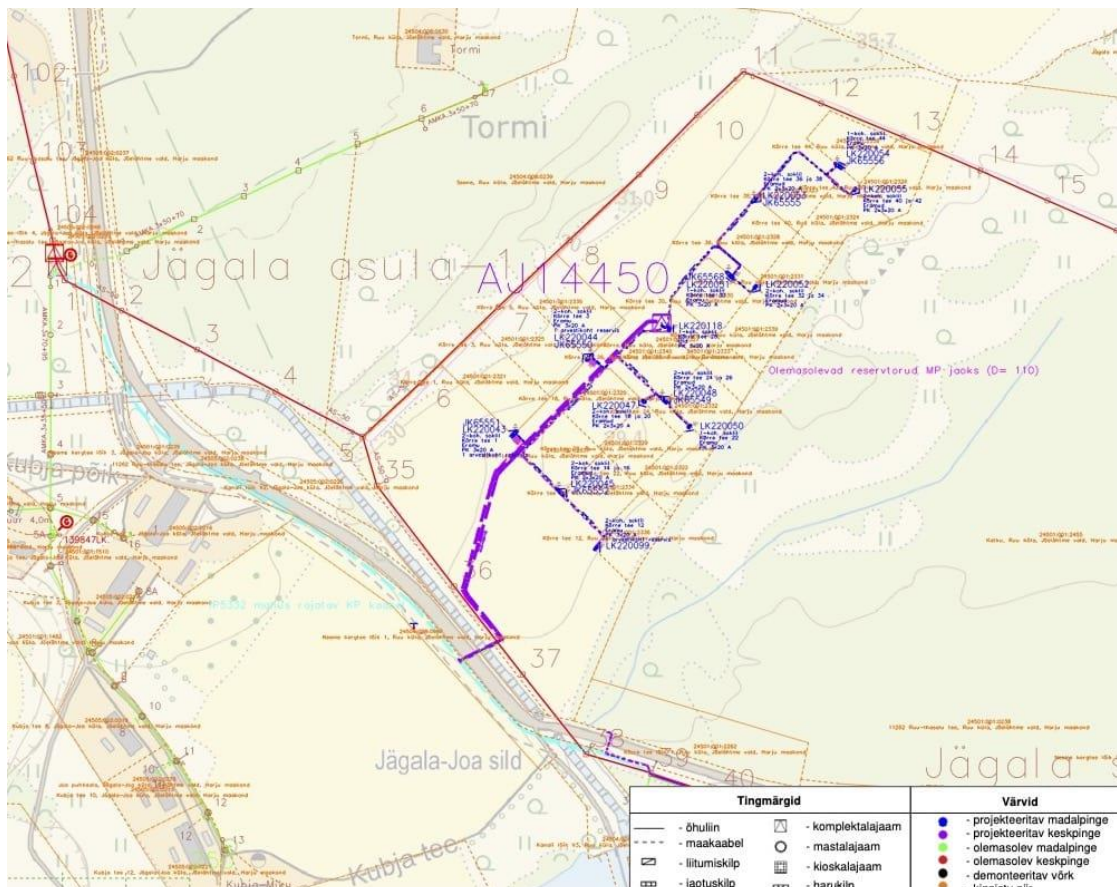
Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal puudus eelnev elektrienergia tarbimine, mistõttu tuleb rajada perspektiivsete tarbijate vajaduseks täiesti uus jaotusvõrk. **Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ poolt 19.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 449345 (vt Lisa 2).**

Ala naabruses on olemas jaotusvõrk *Kõrre maaüksuse detailplaneeringu* järgsetele kruntidele. Olemasolev elektrivõrkude situatsioon piirkonnas kajastub *skeemil 7*.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale, mis jääb teemaale. Alajaama asukoht on kavandatud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava uue tee äärde ja selle teenindamiseks tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs. Kavandatud uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega, tehes sellele ühenduse tagamiseks sisselõike LR8675 Kõrre tee kinnistute liitumise mahus rajatavasse keskpinge maakaablistesse (Kõrre tee ääres). Sellest uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud rajada uutele elamuteni välja ehitada eraldi fiidritega ringtoiteliinina 0,4 kV maakaabelliinid. Elamute elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Transiit- ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritarbija liitumispunktid on kavandatud asuma liitumiskapis elektritarbija toitekaabli klemmidel.

Elektrienergia saamiseks on vajalik enne alale hoonete projekteerimise alustamist sõlmida võrguhaldajaga liitumisleping ja tasuta liitumistasu. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks on vajalik maa-ala omanikul sõlmida enne maa kasutamist võimaldav notariaalne isikliku kasutusõiguse leping (IKÕ).



Skeem 7: Elektrivarustus piirkonnas, skeem Enefit Connect veebruar 2023.

Alale on planeeritud 21 üksikelamukrunti ning 4 ridaelamukrunti, kokku 25 ridaelamuboksiga liitumistega 3L 25A. Elamute liitumine on planeeritud kilpides LK – igale elamule oma arvestikohaga. Liitumiseks

on planeeritud 9 tk 2-kohalist ja 3 tk 1-kohalist liitumiskilpi. Neile lisaks on ette nähtud liitumiskilp välisvalgustusele (LK-VV).

Elamukruntide piiril asetsevate tee maa-alale on planeeritud liitumis- ja jaotuskilbid – JK. Liitumiskilbid on planeeritud võimalusel mitmekohalistena ja teemaalt vabalt teenindatavatena. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV kaablitega toitega jaotuskilpidest JK.

Kõik kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, ca 0,7 m sügavusel. Teede alt läbimineku min 1,2 m sügavusel.

Elektritoide liitumiskilbist elamuteni ja tänavavalgustuse liitumispunktini on ette nähtud maakaablitega.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudi-aladena.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid (vt *tehnovõrkude joonis*). Elektriakaablite pikikulgemine sõidutee all ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Alal olevate elamute, auto katusaluste ja abihoonete katustele on lubatud paigutada päikesepaneele elektri tootmiseks.

Elamute ja tänavavõrkude elektriprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist Elektrilevi OÜ-ga. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigalise kasutuselevõtu teatise esitamist võrguhaldajale.

Maa-alale jäävad 2 Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliinid, mis on kavas demoneerida 2024 aastaks.

Kaablite trassid ja servituudi alad on *tehnovõrkude joonisel*.

Elektriprojekt õhuliinide asendamiseks kaabelliiniga tuleb kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist Elektrilevi OÜ-ga (vastav projekt on juba koostamisel).

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigalise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabelliinide ja liitumiskappide ning alajaamade põhimõtteline lahendus. Täpsed asukohad ja servituudi vajadused määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.7.5 Välisvalgustus

Alal on seni puudunud tänavavalgustus, kuid selle naabruses ja ridaelamukruntide lähikonnas on see rajatud 2023. a suvel.

Planeeritaval maa-alal tuleb rajada ühepoolne tänavavalgustus.

Ala siseste teede valgustamiseks on planeeritud kuni 4 m kõrguste kooniliste metallmastidega tänavavalgustuspostid betoonvundamendil, kuid vahetult kanali äärset piirkonda (10 m ulatuses kanalist) ei ole lubatud valgustada. **Madalamad valgustuspostid on valitud, et piirata valgusreostust arvestades, et naabruses olevat kanalit kasutavad toitumiseks nahkhiired.**

Planeeringualale on kokku kavandatud orienteeruvalt 19 masti (mastide arvu ja asukohti võib täpsustada edasise projekteerimise käigus tulenevalt valitud valgustite parameetritest, *tehnovõrkude joonisel* on antud esialgsed mastide kohad). Valgustid valida visuaalselt sarnased olemasolevate, varasemalt projekteeritud ja paigaldatud teevalgustitega.

Valgustid mastidel tuleb ette näha LED lampidega (ca 425W), paigaldusega masti tipule ja valgustusvõrk tuleb projekteerida maakaabliga plasttorus $\varnothing 75$ mm. Tänavavalgustuse ja elektrivarustuse kaablid on planeeritud paigaldada ca 0,7 m sügavusele ja ristumisel teedega ca 1,0 m sügavusele planeeritud teede pinnast. Planeeritud tänavavalgustuse võimsus on orienteeruvalt 500 W.

Välisvalgustuse kaabli ühenduskoht on ette nähtud teostada soovituslikult olemasoleva projekteeritud Kõrre tee valgustusliinidega planeeritud ristmikualade juures. Kui see pole võimalik, siis on valgustuse ühendamiseks soovitatav rajada eraldi liitumispunkt planeeritud alajaama juurde ja selleks on planeeritud välisvalgustuse liitumiskilp LK-VV.

Kruntide sisese ala välisvalgustuse lahendavad kinnistute omanikud vastavalt oma soovidele, kuid seejuures tuleb vältida olemasoleva derivatsioonikanali valgustamist (sh tugevate suunatud prožektorite valgusega).

Lõplikul kujul välisvalgustus tuleb lahendada projektiga vastavalt kehtivatele normidele.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabelliinide ja valgustite ning juhtimiskilpide esialgne põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringus toodud välisvalgustuse lahendust võib vajadusel edasise projekteerimise käigus täpsustada ja muuta.

2.7.6 Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal sidekanalisatsioon puudub. Sidevarustuse lahendamiseks on kavas kasutada esialgu mobiilseid lahendusi (mobiilne internet, traadita internet, antenni või satelliidi vahedusel telepildi vastuvõtt jne).

Planeeritaval maa-alal on ette nähtud rajada sidekanalisatsioon ja lubatud rajada tänavate äärsesse tsooni hiljem sidekaablid (esialgne orienteeruv sidekanalisatsiooni/kaablite paigutus kajastub *tehnovõrkude joonisel*, hiljem tuleb juurde kavandada tee maale side jaotuskappide asukohad ja paigaldada avastavalt vajadusele kaablid). Kui sidekaablid kavandatakse, määratakse sisestused igale planeeritud elamukrundile hilisemal projekteerimisel.

Maa-ala sidevarustuse lõplikuks lahendamiseks on vajalik tellida täiendavad tehnilised tingimused võrgu haldajalt sidelahenduse tööprojekti koostamiseks.

2.8 Tuleohutusnõuded, päästeautode juurdepääs ja kujud

Hoonete vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsivusklassile nõutud kujud. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius

on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 1*, EVS 812-2:2005 *Ehitiste tuleohutus. Osa 2* ja EVS 812-3:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 3*.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee. Umbtee puhul tuleb lisaks arvestada päästesõidukite pöörderaadiusi (alus: EVS 812-7: 2018 *Ehitiste Tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* p 14.1.4 ja 14.1.9).

Juurdepääs ehitisele ja alal (ning ka planeeringualale kavandatud ja selle naabruses juba olemasolevatele) hüdrantidele tuleb hoida vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Tuletõrjeevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Elamumaa kruntidele on lubatud ehitada vastavalt iga krundi ehitusõiguse tabelile ka abihooneid. Lubatud maksimaalne korruselisus on kuni 2 korrust.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jm *tuleohutuse seaduses* esitatud nõudeid.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Kohalik omavalitsus võib ehitusseadustikus sätestatud ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

2.8.1 Tuletõrjeevarustus

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m², vajalik tuletõrjeevahendite väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Detailplaneeringuala tuletõrjeevarustus tagatakse planeeritavale olmeveetorustikule paigaldatavate hüdrantidega. Hüdrantide asukoha määramisel on kasutatud standardis EVS 812-6:2012/A2:2017 toodud nõudeid. Alale on projekteeritud kaks uut hüdranti ja osa planeeringuala tuletõrjeevarustust on tagatud juba 2023. a rajatud hüdrantide baasil (asuvad osaliselt kehtima jääva *Kõrre maaüksuse detailplaneeringu* alal).

Tuletõrjerveearustuse hüdrantide asukohad täpsustatakse ja määratakse lõplikult kindlaks veevarustuse ehitusprojekti koosseisus.

2.9 Soojavarustus

Elamute soojavarustus on kavandatud kas maa-, õhk- või elektrikütte baasil, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega (kaminad, pliigid, pelletküte) ning päikeseküttega.

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike. Keelatud on kivisöe kasutamine, kuivõrd sellega kaasneks lokaalne õhusaaste ja kivisütt Eestis ei leidu.

Õhksoojuspumpade kasutamisel tuleb nende välisosad kavandada tänavalt otse mittevaadeldavasse asukohta, eelistatult maapinnale. Ridaelamute puhul tuleb õhksoojuspumba välisosa kavandada hoonele ühtsena.

Alal olevate elamute, auto katusaluste ja abihoonete katustele on lubatud paigutada päikesekollektoreid sooja tootmiseks.

Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms). **Iga hoone soojavarustuse lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.**

3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneering võimaldab võtta Kõrre maaiüksusele rajamisel oleva elamuala kõrval asuva Seene maaiüksuse kasutusele üksik- ja ridaelamute rajamiseks. Tegu on strateegilise valikuga muuta olemasoleval detailplaneeringualal olev maa-ala terviklikumaks ja luua juurde kvaliteetset elukeskkonda ning seeläbi saada Jõelähtme vald juurde maksumaksjaid.

Detailplaneeringul ei ole muinsus- ja looduskaitsealuseid objekte. Kuid Ruu-Ihasalu maanteest lõuna poole jääb Jägala jõe hoiuala, mis see ei piirne vahetult planeeringualaga, kuid millel asub ka III kategooria liigi võldas elupaik.

Kõrre maaiüksuse lähipiirkonnas on Eesti Looduse Infosüsteemi ja Keskkonnaagentuuri andmetel inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuste nahkhiire liikide veelendlase (*Myotis daubentonii*), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*), põhja nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), pargi nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*) ja kääbus nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*) elupaigad. Need ei kajastu aga Maa-Amet infosüsteemis ja toodud liigid ei ela planeeringualal. **Tõenäoliselt kasutavad nahkhiired toitumiseks läheduses olevaid siledapinnalisi veekogusid, planeeringuga neid veekogusid aga ei käsitleta.** Algatatav detailplaneering ei muuda kanali kallast (mis on aiaga piiratud ja teise omaniku kasutuses) ja ei mõjuta jõe elukeskkonda. Nahkhiirte toitumisala kaitseks on seatud välisvalgustust käsitlev keskkonnatingimus.

Alal ei ole pärandkultuuriobjekte.

Planeeringuala jääb Maa-Ameti maardlate kaardirakenduses määratud fosforiidi prognoosvaru Tsitre piirkonna piiresse, kuid arvestades Jägala joa naabruse ja maardla kuju ei ole arvatavasti selle prognoosvaru reaalne kaevandamine planeeringuala piires ja Jägala joaga ühendatud kanali naabruses võimalik. Ulatuslikum kaevandamine Jägala joa lähipiirkonnas mõjutaks selgelt jõge ja hoiuala.

Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Jõelähtme valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt küsiti planeeringu algatamisel eel KSH algatamise vajalikkuse kohta arvamust Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 24.11.2022 kirjaga nr 6-5/22/21258-2, milles tõi kokkuvõtvalt välja, et "Lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik".

Keskkonnaameti kirjas toodud ja Rahandusministeeriumi 23.11.2022 kirjas nr 15-2/8622-2 Jõelähtme vallavalitsusele esitatud arvamused on integreeritud eelhinnangusse (algatamise otsuse Lisa 2). Kuna seisukohad kajastuvad algatamise otsuses Lisas 2, ei ole neid siin üksikasjalikult uuesti välja toodud.

Ala on elamuehituseks sobilik, sest seal puuduvad olulised ehituslikud piirangud ja sinna on rajamisel juba trassid ning teed vastavalt seni kehtivale detailplaneeringule. Kuigi *Kõrre maaüksuse detailplaneering* on kehtestatud 30.10.2007 Jõelähtme Vallavalitsuse otsusega nr 277, ei kajastu see Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringus. Valla kodulehel oleval üldplaneeringu kaardil on kogu planeeringuala juhtotsarve endiselt *maatulundusmaa-põllumaa*, planeerimisseaduse järgi peaks aga üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud olema kantud ka üldplaneeringu kaardile. Seega sisuliselt on valik muuta üldplaneeringut asjakohane vaid Seene maaüksuse, mitte Kõrre maaüksuse osas, sest viimase puhul on elamumaa lubamine juba otsustatud ja arendus elluviimisel. Nii Kõrre kui ka Seene maaüksuse elamumaa kajastuvad koostatavas Jõelähtme valla üldplaneeringus (vt *skeem 6*, lk 13 ja *skeem 9* lk 42).

Planeeringu algatamisel ja koostamise algfaasis sooviti valla poolt tagada planeeringualalt juurdepääsud naabruse riigimetsa, kuid metsade halduse eest vastutav Riigi Metsamajandamise Keskus palus detailplaneeringu eskiisi arutelul seda mitte teha. Lähtuvalt sellest on senise väärtuslikuma kõrghaljastusega krundid moodustatud suuremad ja panustatud piirkonna sidumisele kergliiklusteedega, et inimesed saaksid jalutades või jalgrattaga liikuda mujale loodusesse, kus riik liikumist lubab.

Tagamaks autokasutuse vähendamise võimalusi on ala naabruses bussipeatused, milleni on ala seest tagatud kergliiklusteed. Samuti on järkevalt seatud mitmed keskkonnatingimused kõrghaljastuse säilitamiseks ja raie ajastamiseks ning ehitustööde keskkonnaga arvestaval kujul läbi viimiseks detailplaneeringualal.

Strateegiline valik Kõrre maaüksuse kasutamiseks elamualana on tehtud juba varem ja selle detailplaneeringu elluviimist on alustatud. Koostamisel olev detailplaneering võimaldab selle varasema strateegilise valiku tulemusel moodustatud elamuala kuju muuta ja kujundada sellest seesmise ringtee ning rahustatud liiklusega kvaliteetne ja terviklik elamuala.

3.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega.
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada ka sademeveesüsteemid või lahendada sademevee immutamine.
- Kruntidel kus asub olemasolev kõrghaljastus ja maapinna kõrgust ei muudeta, on soovitatav olemasolevad puud võimaluste piires säilitada. Kruntidelt tuleb eemalda võsa, mis läbi paranevad säilitatavate puude kasvutingimused. Raadata võib vaid hoonetusala piires oleva haljastuse mis jääb hoonete alla või ohustaks hooneid või mis on kahjustatud või kehvasti olukorras. Planeeritava tegevuse elluviimisel tuleb arvesse võtta, et sellest põhjapoole jääb suurem metsala, mis-

tõttu võib Seene maauksuse puistu ja põõsastik olla kevadel ja suve esimeses pooles pesitsuspaigaks lindudele. Seene maauksusel tuleb planeerida raietegevus ja haljastustööd väljapoole lindude pesitsusperioodi (15.03-31.07), et tagada pesitsusrahu ja väljapoole nahkhiirte aktiivsusperioodi (1.05-15.08), kus võib puu õõnsustest leida nahkhiiri.

- Kuna planeeringualale kõige lähemale jääb veelendlase (*Myotis daubentonii*) elupaik (väike osa kattub), võib esineda selle varjupaikasad planeeringu-alal. Soovitav on seetõttu planeeringualal kaardistada ja säilitada vanad õõnsustega või lahtise koorealusega puud, mis võivad olla nahkhiirte päevased varjupaigad. **Ettevaatusprintsipiist lähtuvalt tuleb valgus- ja mürarikast ehitustegevust planeerida päevasele ajale, et mitte õhtupimeduses häirida nahkhiirte tegevust ja raietegevust vältida kevadel 15.03 ja suvel 15.08 jääval ajaperioodil.**
- Olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks tuleb ehitustegevuse käigus välistada tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustööde läbiviimise ajal on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puust vms materjalist kilbid. Tüve ümbrus tuleb vajadusel ehitustööde ajaks piirata või panna puutüve ümber plangud. Vältimaks okste rebenemist, tuleb ehitusala läheduses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad. Seejuures ei tohi aga puu võra kärpida ühepoolseks.
- Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist või langetamist (üle 5 cm) vahetult võra alla jääval alal. See viiks puude hävinemiseni. Säilitatava puu kasvu tagamiseks võib kasutada tugimüüre. Säilitatavate puude naabruses tuleb vältida raskete ehitusmasinate kasutamist.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga.
- Kanali ja selle naabruse valgustamist (ere välisvalgustus) tuleb vältida kuna seda võivad kasutada toitumiseks ajuti nahkhiired. Planeeringuala naabruse olev kanal ei ole oma kallaste tõttu sobilik rekreatiivseteks tegevusteks ja selle äärt ei avata (see on piiratud aiaga). Kanali äärde kavandatud jalgrada ei ole lubatud valgustada.
- Planeeringualale valgustuse paigaldamisel peab valgus olema suunatud alla ja asetatud võimalikult madalale selleks, et võimalikke negatiivseid mõjusid nahkhiirte elutegevusele minimaliseerida.
- Derivatsioonikanalile lähemal kui 25 m läbi viidavate ehitustööde puhul tuleb vältida liivakoormate vms kergelt lenduvate puisteainete ladustamist enamaks kui kolmeks päevaks, et need ei kanduks tuulega kanalisse.
- Elamute kütmiseks on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetus-pumpasid ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone, et tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Lagedatel kruntidel on soovitatav eelistada küttekollektoritega maakütet (kinnine torustik, mis on reeglina jätkamata PEM plasttoru, mis asub pinnases ca 90-120 cm maapinnast allpool ja milles ringleb etanooli või metanooli ja vee segu). Soovitav on maakütte külmaaine kollektor

paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms kohtadesse hoovis, mis jäävad nagunii kõrghaljastusest. Maakütte kavandamiseks ettenähtud ala tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil ja sinna peale ei saa kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust. Vältida tuleb torustiku paigaldamist liiga kõrgele või madalale, mis võiks põhjustada pinnase külmumist vms probleeme. Õigesti paigaldatud maaküttetorustik on pinnasele ja loodusele ohutu. Eelistada tuleb reeglina võimalikult suure kasuteguriga pumpasid ja vesipõrandakütet (radiaatorküte vähendab maaküttepumba kasu). Kõrghaljastusega krundidel võib maakütet kasutada kui krundil on piisavalt lähedat ala, antud alal ei ole kavas kasutada maakütte jaoks puurauke kuid lubatud on kasutada spiraalseid kollektoreid.

- Lubatud on kasutada päikesekütet ja paigutada nii elektri kui ka sooja-vee tootmiseks päikesepaneele hoonete katusele või hoovi aladele.
- Õhksoojuspumpade vms küttepumpade kasutamisel tuleb eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid, et energiatarbimine oleks võimalikult väike. Õhksoojuspumba hoone väliste osade paigutamise vajadusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel, et need jääks esteetiliselt viisakad v.t ka ptk 2.9 nõuded.
- Alal on keelatud kivisöe ja kütteõli kasutamine hoonete kütmiseks, et vältida õhusaastet fossiilsete kütuste põletamisest. Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016. a määruses nr 75 Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid.
- Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Lisaks tuleb ridaelamute puhul arvestada üle kanali jääva maantee olemasoluga. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest* nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 sätestatud müra normtasemeid.
- Kuna planeeringuala piirneb riigiteega, on riigiteel olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on hinnatud 23.08.2023 a *Akukon Eesti OÜ* töös *Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine* (vt täismahus töö *Lisa 3*). Selles on toodud arvestamisele kuuluvad müra piirväärtused ja töö järgi on alale kavandatud elamutes tagatavad normatiivsed müratasemed. Töö andis järgmised 5 soovitusi, mida tuleb järgida edasisel projekteerimisel:
 1. ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile *EVS-EN ISO 717*; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
 2. akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;

3. välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad akna-konstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
 4. rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusratasemeid ca 5 dB võrra;
 5. elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.
- Vastavalt *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* tabelis 6.3 Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral välispiirde ühisisolatsiooniks Ruu – Ihasalu kõrvalmaantee poolisel küljel eluhoonete puhul $R'_{tr,s,w} = 30$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. *EVS 842:2003* põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m². Siin ja eelnevas punktis toodud meetmete rakendamisel on tagatud müranormtasemetes kinnipidamine. Müra leevendamisel puhul tuleb arvestada, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi detailplaneeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
 - Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduse ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida leping jäätmete äraveoks korraldatud jäätmeveo käigus vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks.
 - Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Jõelähtme Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh. ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh. ohtlike jäätmete kogumispunkti) või ehitusjäätmete vastuvõtu kohta väljapool valda. Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Jõelähtme valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal.

Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist keskkonnamõju kaasa ei too.

3.2 Radooniohuga arvestamine

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (vt *skeem 8*) on planeeritaval ala kõrge radoonisisaldusega pinnasega piirkonna (100 - 150 kBq/m³) serva läheduses kuid jääb pigem keskmise pinnaseõhu radoonisisaldusega alale (50 - 100 kBq/m³).

tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja õnnestumise riski.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Hea mõju avaldab ala regulaarne koristamine (ennekõike tee äärte ja kraavi pervede niitmine ning prahivaba hoidmine), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Nähtavus ja vaateväli. Soovitav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli ja valgustatus ning nähtavus hoonete akendest vähendab varguse riski.

4 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA JA PÕHIMÕTTED

Planeeringu elluviimine toimib kinnistu omaniku poolsel initsiatiivil vastavalt kohaliku omavalitsuse ja planeeringuala omaniku vahel sõlmitud kokkuleppele.

Planeeringu elluviimisel viiakse läbi järgmised tegevused:

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud kruntide sihtotstarvetele;
- Servituutide seadmine vastavalt detailplaneeringus määratud servituudi vajadusele – sealjuures tuleb ettenähtud servituudid seada koheselt planeeringuala esmakordsel kruntideks jagamisel;
- Detailplaneeringu alusel moodustatavad transpordimaa krundid (Pos 28, 29, 30 ja 31) tuleb võõrandada tasuta vallale. Need maaüksused võõrandatakse peale detailplaneeringus kavandatud teede ja tehniliste taristute (veetrass, kanalitrass, elektrikaablid ja elektriliinid, sidekanalisatsioon, välisvalgustus) väljaehitamist detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
- Planeeringualale jääv kanali läheduses olev vana juurdepääs Seene kinnistule (oli kasutusel Seene kinnistule teede ja trasside ehitamise ajal lisaks uue juurdepääsuna kasutatavale Kõrre tee lõik 1) tuleb likvideerida ja eraldada riigimaanteest teepiirdega, et välistada vana juurdepääsu kasutamine liikluseks;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamine olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni (kuni elamukruntide liitumispunktideni krundi piiril, tee maal). Ainsa erandina on hiljem lubatud paigaldada sidekanalisatsiooni sidekaablid ja vajalikud sidekapid (sidekanalisatsioon tuleb rajada koos muu tehnilise taristuga);
- Väljapool planeeringuala kõnniteede jätkuvuse tagamine olemasolevate kergliiklustee ja lähima Jägala ühistu bussipeatusteni toimub eraldi projekti alusel (vt ptk 2.5 ja Esprii OÜ poolt 05.12.2022 koostatud *Riigitee nr 11262 Ruu-Ihasalu km 0,0-1,0 äärse Ruu küla kergliiklustee põhiprojekt*) ning kergliiklustee ja uue busside peatumiskoha välja ehitamise rahastamise osalemise jms tingimused lepivad vald ja arendaja eraldi omavahel kokku.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist ja kergliiklusteede ning bussitaskute rajamise osas kokkuleppe sõlmimist, mis on detailplaneeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist (sh. ehituslubade väljastamine elamutele ja nende abihoonetele) kavandatud elamumaa maaüksusel.

4.1 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisel on eesmärk vältida kahjusid kolmandatele osapooltele. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad teed, tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud

on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus.

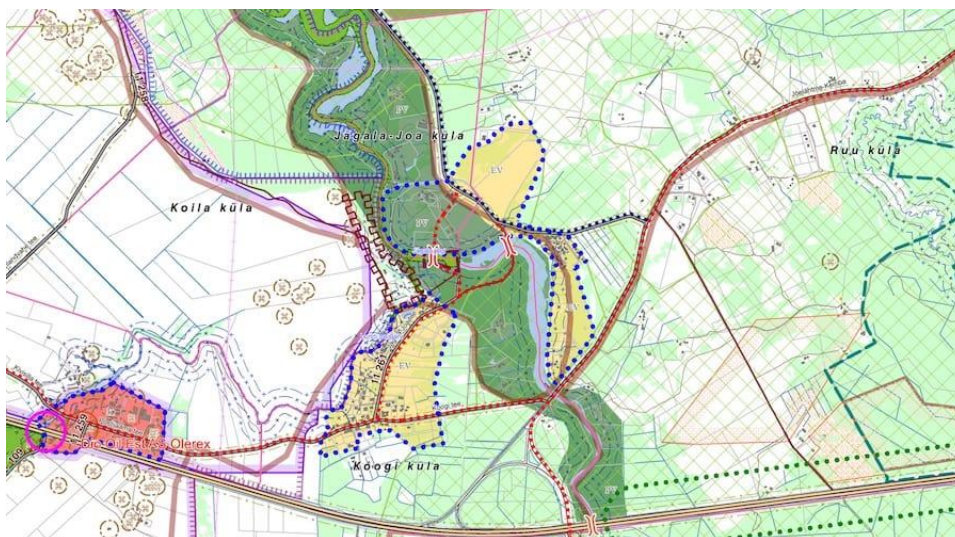
Teede ehitamise perioodil võib esineda ajutisi tõrkeid olemasolevate elamute juurdepääsu tagamisel. Nende esinemisest tuleb ehituseajaks juba leidnud elamukruntide omanikke ette teavitada ja sellist tõrget ei loeta kahjuks nende kruntide omanikele. Kui ehitusööde aegne liikumistõrge on pikema kestvusega kui üks nädal, tuleb vajadusel tagada ehitajal kruntideni ajutised ehitusaegsed ligipääsud.

Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud kolmandale osapoolele hüvitama kahju põhjustanud ehitist või krunti omanud kinnisasja omanik. Kui kahju põhjustab juba avalikus kasutuses oleval teel ehitust läbi viiv ehitaja või teekasutaja, siis lasub kahju kandmise vastutus ehitajal või teekasutajal (siiski, liikluskindlustuse olemasolul võib korvata liiklusõnnetusest tuleneva kahju selle kahju põhjustaja poolne kindlustusandja; ehitustööde puhul võib korvata kahju ehitustööid kindlustanud kindlustusandja).

4.2 Detailplaneeringu kandmine kehtivasse üldplaneeringusse ja selle kajastamine koostatavas üldplaneeringus.

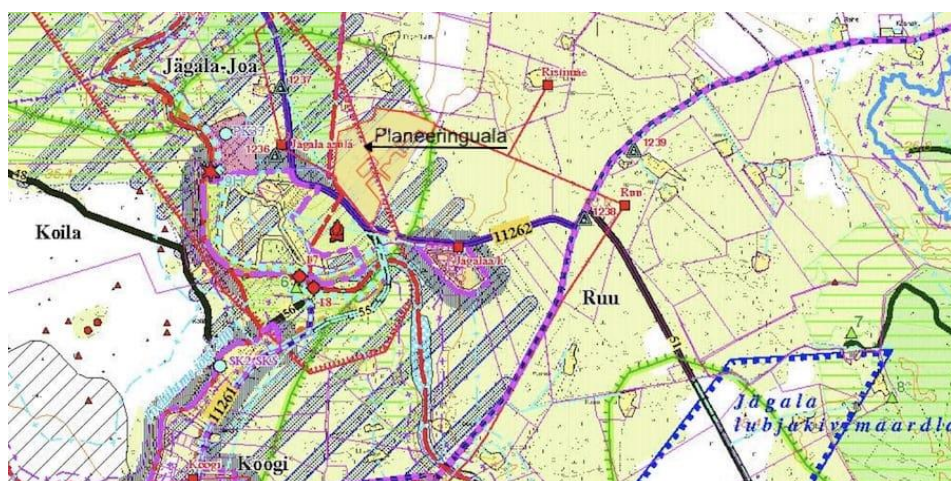
PlanS § 142 lg 7 sätestab, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub selle koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuse ettepanek.

Planeeringulahendus kajastub koostamisel olevas üldplaneeringus (detailplaneeringu koostamise ajal kehtestamata), vt *skeem 9*, kui elamumaa tähisega EV ja see muutmist ei vaja.



Skeem 9: Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardi planeeringuala kajastamine elamumaana, kaardi väljavõte.

Planeeringulahendus saab kehtestamise järel kajastuma seni kehtivas üldplaneeringus elamumana, vt *skeem 10* (juhul kui vahepeal ei hakka kehtima uus üldplaneering, mis on toodud *skeemil 9*).



Skeem 10: Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardi planeeringuala kajastamine elamumaana, kaardi väljavõte.

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr. 40 kehtestatud *Jõelähtme valla üldplaneeringu* peatükis „9.1. Arengueeldustega tihe asutus- ja rannikuäärsed alad“ muudetakse alampeatükki „Koogi, Ruu, Jägala-Joa ja Jõesuu külad“ kohta lk 44 toodud lõike, mis on hetkel kujul (tsiteeritud hetkel kehtiv tekst):

„Tiheasustusaladeks antud piirkonnas on suuremad elamugrupid koos laienemisvõimalusega Jägala ja Jõelähtme jõe ääres, samuti Ruu külas asuv aiandusühistu maa-ala, mis planeeringus on käsitletud kui perspektiivne väikeelamumaa. Tiheasustusalal, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute min. vahekaugus 25 m.

Jägala jõe ümbruses ei ole välistatud ka töös määratletud tiheasustusalast väljapoole uute väikeste elamugruppide ehitamine.“

Nendest esimese lõigu uus korrigeeritud sõnastus on:

„Tiheasustusaladeks antud piirkonnas on suuremad elamugrupid koos laienemisvõimalusega Jägala ja Jõelähtme jõe ääres, samuti Ruu külas asuv aiandusühistu maa-ala ja Kõrre ja Seene maaüksustel olev elamuala, mis planeeringus on käsitletud kui väikeelamumaa. Tiheasustusalal, mis on jäävad väljapoole siin loetletud alasid ja metsaalasid, ei ole lubatud moodustada elamukrunte mis on väiksemaid kui 3000 m² ja sellistel uutel elamualadel peab elamute min. vahekaugus olema vähemalt 25 m.“

Teine eeltsiteeritud lõik kaotab kehtivuse ja kuulub seletuskirjast eemaldamisele.

Üldplaneeringu ptk 9.1. üldreegleid ei muudeta, sest erand on ühekordne ja seonduv asjaoluga, et planeeringualal kehtib väljapool Seene maaüksust *Kõrre maaüksuse detailplaneering*, mis on kehtestatud 30.10.2007 Jõelähtme Vallavalitsuse otsusega nr 277 ja ette näinud tiheasustusala. Selle ala kaju muudetakse, et saavutada Seene ja Kõrre maaüksustest moodustatud elamuala jaoks lõplik ja laiendamisele mitte kuuluv terviklahendus, eesmärgiga välistada selle tiheasustusala edasine laiendamine, milleks seni kehtiva detailplaneeringu teedevõrk jättis võimaluse.

FOTOD

Vaated olemasolevale olukorrale planeeringualal (kõik fotod Kaur Lass).



Foto 1: Vaade planeeringualale (vasakul pool olevat teed) ja arendamisel olevale Kõrre maaüksuse osale (paremal pool teed) 2023 a juunis.



Foto 2: Vaade planeeringuala haljastatud osale Seene maaüksusel. Ala on valdavalt tasane kuid Seene ja Kõrre maaüksuse piiril on liivavall. Kõrghaljastusega alas paikneb mitmeid lagendike.



Foto 3: Vaade Seene kinnist piiril olevale liivavallile Kõrre kinnistult 2021 a sügisel.



Foto 4: Vaade planeeringualaga külgnevale kanalile, mis ei ole planeeringualas ja mis on piiratud aiaga ning ala läbivale õhuliinile ning planeeringualas oleva uue juurdepääsuteeni. Taamal olev liivavall on Seene maaüksuse piiril. Foto, juuni 2023.



Foto 5: Vaade planeeringualani rajatud asfaltkattega sissesõidu teele 2023 a juunis. Paremäl on ala naabruses kulgev Ruu-Ihasalu maantee (riigitee nr T-11262).



Foto 6: Vaade planeeringuala põhjaservast, Kõrre maaüksusele teede ja trasside rajamise seis 2023 a juunis.