



Paasiku 28-103, Tallinn
Tel : 5060873
info@eurostuudio.ee
www.eurostuudio.ee
Reg.nr.11257512
MTR EEP002094

AJATAGUSE TEE 15 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Ajataguse tee 15, Neeme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-18-06

Stadium: DP

Koostaja: Eurostuudio OÜ
Planeerija: Ilona Krivonogov
Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Marek Arumägi

Tallinn, 20 oktoober 2020

I MENETLUSDOKUMENDID

- Jõelähtme Vallavolikogu otsus Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu menetluse uuendamisest nr 445, 15.10.2020
- Rahandusministeeriumi kiri nr 14-10/5139-2, 12.08.2020
- Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamise teade puudutatud isikutele nr 7-3/2361, 17.06.2020
- Jõelähtme Vallavolikogu otsus Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest nr 414, 14.05.2020
- Kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja avaldus eelmärke kinnitamiseks nr 2716, 12.05.2020
- Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade puudutatud isikutele nr 7-3/726, 03.03.2020
- Vallaleht, teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust nr 272, 02.2019
- Harju Elu, teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust, 21.02.2020
- Jõelähtme Vallavolikogu otsus Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest nr 380, 13.02.2020
- Detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise leping nr 2-10.12/2-2020
- Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/7126-2, 19.12.2019
- Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll, 27.02.2019
- Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll lisa, 28.02.2019
- Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu teade puudutatud isikutele nr 7-3/514, 12.02.2019
- Vallaleht, teade detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu kohta nr 259, 01.2019
- Harju Elu, teade detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu kohta, 25.01.2019
- Jõelähtme Vallavalitsuse teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 13.12.2018
- Jõelähtme Vallavalitsuse teade detailplaneeringu algatamisest, 13.12.2018
- Vallaleht, teade detailplaneeringu algatamisest, nr 256, 10.2018
- Harju Elu, teade detailplaneeringu algatamisest, 26.10.2018
- Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele nr 7-3/4069, 18.10.2018
- Jõelähtme Vallavolikogu otsus Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest nr 138, 11.10.2018
- Jõelähtme valla, Marek Arumägi ja OÜ Eurostuudio omavaheline hankeleping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks nr 2-10.12/17-2018, 12.09.2018.
- Keskkonnaameti seisukoht Jõelähtme vallas Neeme külas Ajataguse 15 maaüksuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta nr 6-2/18/12905-2, 13.08.2018

- Skepast&Puhkim OÜ ja Marek Arumägi taotlus detailplaneeringu algatamisest 31.05.2018.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	5
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	5
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.2 Kontaktvööndi seosed	6
3.3 Alusplaan.....	8
3.4 Maaomand planeeritaval alal.....	8
3.5 Haljastus	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	8
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	9
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	9
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	9
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	10
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	10
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	10
4.3 Tehnovõrgud	11
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	11
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
4.3.3 Elektrilahendus	11
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	12
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	12
4.4 Kitsendused	12
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	12
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	12
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	13
4.5.3 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	13
4.6 Tuleohutusnõuded	14
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.8 Planeeringu elluviimise kava.....	14

III LISAD

1. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringule nr. 26/2019, 18.04.2109
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 319807, 07.12.2018
3. Võimalik planeeritud hoone, eskiis

IV JOONISED

1. SITUATSIOONISKEEM	1:5000	AS-1
2. TUGIPLAAN	1:500	AS-2
3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	1:500	AS-3
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖND	1:5000	AS-4

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste tabel
2. Kooskõlastused

NEEME KÜLA AJATAGUSE TEE 15 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Jõelähtme Vallavolikogu otsus Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 11.10.2018 nr 138.
- Skepast&Puhkim OÜ ja Marek Arumägi taotlus detailplaneeringu algatamisest 31.05.2018.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Neeme küla Tähe 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 134);
- Neeme küla Reinu III maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.06.2005 otsusega nr 215);
- Neeme küla Villu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 230);
- Neeme küla Holmi 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.10.2010 otsusega nr 118);
- Neeme küla Liivametsa 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.202 otsusega nr 265);
- Neeme küla Laagri ja Laagri 1 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2015 otsusega nr 213);
- Neeme küla Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 63);
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, GeoEx OÜ, töö nr G18081, 04.12.2018.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine eraldi elamumaa- ja transpordimaa kruntideks, elamumaa krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,1 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev moodustatava elamukrundi suuruse osas.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Ajataguse tee 15 maaüksuse (katastritunnus: 24505:001:3020; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 946 m²). Planeeritav ala asub Neeme küla keskosas Ajataguse tee ääres Untaugu tee ja Mustakivi tee vahelisel alal. Juurdepääsud alale on Ajataguse teelt. Maaüksus on hoonestatud, kinnistul asub abihoone (saun), ehitisregistri kood 116026634.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 20.11.2018) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Kinnistu maapind on valdavalt tasane ja langeb ühtlaselt põhjast lõuna suunas. Maapinna kõrguste vahe antud maaüksusel on ca 0,4 meetrit ja kinnistu absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3,63 – 4,04. Maa-alal kasvavad üksikud puud.

Juurdepääs Ajataguse tee 15 maaüksusele toimub kirde piiril asuvalt kahesuunaliselt kruusakattega Ajataguse sõiduteelt, mille laius varieerub vahemikus 2,5 – 4,4 meetrit. Teel puudub eraldi kergliikluse ja jalakäijate tsoon.

Planeeringualal on olemasolevad tehnovõrgud, veetrass, kanalisatsioonitrass, madalpinge õhuliin Ajataguse tee servas.

Planeeritav ala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutuse kitsendusi.

3.2 Kontaktvööndi seosed

Jõelähtme valla üldplaneeringu järgselt asub planeeringuala tiheasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Detailplaneeringu ala lähipiirkond koosneb enamasti elamumaa sihtotstarbega kinnistutest.

Planeeritav ala asub Neeme küla keskosas. Planeeringualast kirdes, idas ja lõunas asub Ajataguse tee, mis osaliselt asub eramaal; lõunas ja läänes piirneb planeeringuala Ajataguse 11 kinnistuga, loodes aga Ajataguse tee 17 kinnistuga.

Alal paiknevad nii rida-, korter-, kui üksikelamud.

Sõiduteed kontaktalal on põhiliselt asfaltbetoonkattega. Piirkonnas on välja ehitatud veetrassid koos tuletõrjehüdrandiga ning ühiskanalisatsioonitrass, paigaldatud on elektri- ja sideliinid, tänavavalgustus. Piirkonnas on välja kujunenud ühiskondlik keskus. Neeme tee ääres paiknevad ärimaa krundid on kaubandus- ja toitlustusotstarbega. Bussipeatus paikneb planeeringualast ca 270 m. kaugusel Neeme tee ääres. Planeeringualast idas Männimäe tee ääres asub lasteaed, see on ca 600 m. planeeringualast. Suurema ridaelamukrundi tänavaäärne haljasala Tammiku (Ajataguse tee 9) kinnistu vastas on kujundatud laste mängualaks, mis on ainult 100 m. kaugusel planeeringualast. Läheduses on Neeme kool, kool on väikese õpilaste arvuga – 2016/2017 õppeaastal õppis koolis 38 õpilast. Seega on paikkonnas väga hea elukeskkond eriti lastega peredele.

Planeeringualal ega Neeme küla lõunaosas ei asu rohevõrgustiku tuumalasad ega rohekoridore. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi ega kaitstavaid loodusobjekte.

Kontaktvööndis arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

1. Neeme küla Tähe 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 134);

2. Neeme küla Reinu III maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.06.2005 otsusega nr 215);
3. Neeme küla Villu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 230);
4. Neeme küla Holmi 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.10.2010 otsusega nr 118);
5. Neeme küla Liivametsa 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.202 otsusega nr 265);
6. Neeme küla Laagri ja Laagri 1 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2015 otsusega nr 213);
7. Neeme küla Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 63).

Kontaktvööndis olevad elamumaa krundid on enamasti väiksemad, kui 3000 m², pindalaga vahemikus 940-2400 m². On olemas ka kinnistud, mis on suuremad kui 3000 m², neid on vähem ja mõned nendest on korter- või ridaelamumaa kinnistud, kuid kontaktvööndis on ka väiksemad kui 3000 m² korterelamumaa kinnistud. Täisehituseprotsent ei ole ühtlane – suurematel kinnistutel on see ca 6%, väiksemate kinnistute puhul on see väga erinev, vahemikus 6,9-25,8%, keskmiselt 15,4%. Tabel allpool kirjeldab olemasolevat olukorda – on eristatud suuremad ja väiksemad kui üldplaneeringuga nõutud 3000 m² suurused krundid, detailplaneeringute puhul on välja toodud detailplaneeringus lubatud täisehituse protsent, teiste kinnistute puhul on analüüsitud ehitisregistri andmeid. Kuigi tabelist selgub, et enamasti Neeme külas ei ole täidetud üldplaneeringu krundi suuruse nõue aga täidetud on elamute vaheliste kauguste nõue – üldjuhul kõik elamud, mis asuvad kontaktvööndis, on teineteisest kaugemal kui 25 m.

Aadress	Krundi pindala, m ²	Ehitisealune pindala, m ²	Elamu ehitisealune pindala, m ²	Täisehituse protsent, %
Krundid pindalaga väiksemad kui 3000m²				
Ajataguse tee 22	940	107	107	11,4
Ajataguse tee 12	1055	144,6	-	13,7
Kadakatanna tn 6a	1472	101	93	6,9
Ajataguse tee 10	1604	172	106	10,7
Untaugu tee 2//4	1812	167,6	167,6	9,2
Ajataguse tee 6	2330	213	71	9,1
1. Neeme küla Tähe 1 maaüksuse detailplaneering				
Tanuma tee 9	1500	195		13
Tanuma tee 7	1798	234		13
Tanuma tee 5	1601	208		13
Männiku tee 2	1310	169		13
2. Neeme küla Reinu III maaüksuse detailplaneering				
Ajataguse tee 7	1380	220		15,9
3. Neeme küla Villu kinnistu detailplaneering				
Pärituule tee 3	2128	550	korterelamu	25,8
Pärituule tee 1	2326	450	korterelamu	19,3
Pärituule tee 6	2384	550	korterelamu	23,1
Pärituule tee 5	1681	350	korterelamu	20,8
Pärituule tee 8	2090	550	korterelamu	26,3
4. Neeme küla Holmi 1 maaüksuse detailplaneering				
Tanuma tee 11	1848	250		13,5

Tanuma tee 15	1524	250		16,4
Tanuma tee 13	1757	250		14,2
5. Neeme küla Liivametsa 2 kinnistu detailplaneering				
Ajataguse tee 17	2388	350		15
6. Neeme küla Laagri ja Laagri 1 kinnistute detailplaneering				
Ajataguse tee 14	2450	350		14
Männiku tee 6	1457	350		24
Männiku tee 4	1839	350		19
7. Neeme küla Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneering				
Ajataguse tee 9	2433	180		7,4
Neeme küla Ülestoa kinnistu ja lähiala detailplaneering				
Ajataguse tee 4	1897	230		12,1
Ajataguse tee 2	1315	180		13,7
Ajataguse tee 5	380	50		13,2
Krundid pindalaga suuremad kui 3000m²				
Kadakaranna tn 4a	3298	286	80	8,7
Untaugu tee 1 / korterelamu	4428	362	362	8,2
Kadakaranna tn 6 / korterelamu	5471	334	334	6,1
Ajataguse tee 13	4235	219	78	5,2
Ajataguse tee 16	9814	322	101	3,3
Ajataguse tee 11 / ridaelamu	6188	455	455	7,4
Mustakivi tee 1	7655	207,8	192,5	2,7
Mustakivi tee 2	4901	175	88	3,6
Liiva tee 9	4086	52	-	

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on GeoEx OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr. G18081, 04.12.2018.

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Ajataguse tee 15	946 m ²	3121102	24505:001:3020	elamumaa

3.5 Haljastus

Maa-alal kasvavad üksikud puud, kinnistu on madala haljastusega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga kavandatakse maaüksuse jagamine kaheks krundiks: üks elamumaa sihtotstarvega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarvega krunt. Käesoleval ajal kinnistu on elamumaa sihtotstarvega ning Ajataguse tee 15 maaüksusest välja krunditav transpordimaa krunt on ette nähtud tasuta üle anda vallale. Planeeringualal on olemas abihoone (saun, ehitisregistri kood 116026634), mis on ette nähtud lammutada. Kavandatud elamumaa kinnistule planeeritakse uus elamu ja vajadusel ka abihoone.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusse, mis ei ole metsamaa, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringut muutev elamukruni suuruse osas ja vastab täielikult üldplaneeringule elamutevaheliste kauguste osas, sellest tulenevalt on ka valitud planeeritud hoonestusala.

Antud juhul on maaüksuse pindala 946 m², millel on olemasolev saunamaja. Maaüksust läbib ka Ajataguse tee, mis on juurdepääsuks mitmetele maaüksustele põhjapool. Seega on mõistlik Ajataguse tee olemasolevast maaüksusest välja kruntida, kuid tänu sellele väheneb elamumaa pindala veelgi. Teemaa välja kruntimine lähtub avalikust huvist, see aitab korrastada ja paremini hooldada valla teede võrku.

Elamu planeeritav ehitisealune pindala on 117 m² (planeeritud hoone võimalik eskiis on lisatud, vaata Lisa 3), krundi täisehituse protsent on valitud ümbruskonna keskmine, 16,5%, seega on planeeritud maksimaalselt võimalik ehitisealune pind – 140 m². Kuna elamu ei ole oma parameetritelt saunahoonega võrreldav ja selle võiks rajada teest kaugemale, siis on mõistlik saunahoone lammutada ning seda mitte laiendada elamuks. Eelpooltoodut arvesse võttes ei ole maaüksuse hoonestamine elamuga vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega. Vaadates piirkonda laiemalt on planeeringuala läheduses enamus selliseid maaüksuseid, mis on elamutega hoonestatud ja mis samuti ei ole järginud üldplaneeringu põhimõtteid, vaata tabeli p 3.2.

Olemasolev olukord paraneb nii maaüksusel kui ka piirkonnas laiemalt, kui kavandatav elamu rajatakse teest eemale ning tee krunditakse maaüksusest välja. Sellega tagatakse liiklusohutus, tee avalik kasutus ning on võimalik paremini korraldada tee korrashoidu.

Planeeringuala on ajalooliselt olnud kasutusel elamumaana ja hoonestatud saunahoonega. Seega on antud juhul vajalik üldplaneeringu põhimõtetes teha erisus ja arvestada ala ajaloolise kasutusega. Alale elamu ehitus on kooskõlas maaüksuse sihipärase kasutusega. Lisaks on planeeritavat krundi planeeringu elluviimisel võimalik kasutada optimaalsemalt, kui seda on senini tehtud.

Arvestades eelpooltoodut on üldplaneeringu muutmise vajadus igati põhjendatud.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
Aadress	Pindala (m ²)	Sihtotsarve	Aadress	Pindala (m ²)	Sihtotsarve
Ajataguse tee 15	946	100% E	Pos 1	844	100% E
			Pos 2	102	100% L

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringualale projekteeritavad ehitised peavad olema väärivad ja piirkonda hästi sobivad. Hoone katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalid peavad kokku sobima hoone üldise arhitektuurilise lahendusega ja välisilmega.

Katusekattematerjali valikul on keelatud kasutada erksaid värvitoone (nt. sinine, kollane jne, samuti värvitoone nagu "ultra-" jne). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Kuna lähiümbruses on elamute juures kasutatud väga erinevaid värvilahendusi (vaata Joonis AS-4 „Planeeringuala kontaktvöönd“), siis käesolevas detailplaneeringus ei ole värvilahenduste osas piiranguid.

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on maa-ala kinnistud planeeringuga piiritletud:
1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritavad hooned, selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda;

- | | |
|--|---|
| 2. lubatud korruselisus: | kuni 2 (teine korrus katusealune); |
| 3. lubatud katusekalded: | viilkatus, 25°-45°; |
| 4. lubatud katusekattematerjalid: | plekk, katusekivi, rullmaterjalid; |
| 5. keelatud välisviimistlusmaterjalid: | palk, teras, plastik; |
| 6. hoone maksimaalne kõrgus: | 8,5 m. elamu, 4,5 abihoone |
| 7. piired: | lubatud metallvõrkaed ja puitlippaed, asukoht krundi piiril. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Maksimaalne kõrgus 1,5 m, piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,5 m. |

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi suurus, krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Pos. Nr. 1	844 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	2 (1 elamu, 1 abihoone)
Korruselisus:	2 elamu, 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	140 m ²
Hoone kõrgus:	8,5 m elamu, 4,5 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Pos nr. 2	102 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs Ajataguse tee 15 maaüksusele toimub kirde piiril asuvalt kahesuunaliselt kruusakattega Ajataguse sõiduteelt, mille laius varieerub vahemikus 2,5 – 4,4 meetrit. Teel puudub eraldi kergliikluse ja jalakäijate tsoon. Kinnistut läbib üldkasutuses olev Ajataguse tee, seega on planeeritud Ajataguse tee 15 maaüksusest välja krunditav transpordimaa krunt tasuta üle anda vallale, et kogu Ajataguse tee vormistatakse tulevikus vallateeks. Transpordimaa krunt on tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks. Kuna planeeringuala on väga väike, siis eraldatav transpordimaa krunt on ka suhteliselt väike ja selle suurim laius on 6 m – põhjas see ühtib varasema planeeringuga kehtestatud transpordimaa piirjoonega ning lõunas on

eraldatav krunt kitsam, kuna seal läheb see olmasoleva laiema transpordimaa kinnistu koosseisu (Ajataguse tee T7). Transpordimaa laiuse tingib väljakujunenud olukord (olemasolevate hoonete, piirdeaedade paiknemine). Käesoleval ajal kruusakattega tee peaks peale vallateeks vormistamist olema kogu ulatuses tolmuvara kattega.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine omal krundil, kokku 3 parkimiskohta elamumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: vajalik parkimiskohtade arv eramu jaoks väike-elamute alas on 3 parkimiskohta.

4.3 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude asukohad ja põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel AS-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Joonisele kantud tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on lahendatud skemaatilisel, täpsed ühenduste asukohad ja tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel lahendatakse soojavarustus lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte (võimalik rajada ainult soojuspuuraukudena) või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 26/2019, 18.04.2109.

Pos 1 veeliitumispunkt asub kavandatava kinnistu piiril, maakraan DN25. Veesisend tuleb rajada plast-joogiveetorst PEM32, lubatud on kasutada vaid elektrikeeviliitmikke. Elamusse on ette nähtud veemõõdusõlm.

Lubatud max ööpäevane veetarbimine 0,5 m³.

Pos 1 kanalisatsiooni liitumispunkt asub kavandatava kinnistu piiril. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida tuleb sade- ja pinnasevete sattumine olmekanalisatsiooni.

Kõik veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid tuleb kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

Liitumiseks Neeme küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga sõlmida Loo Vesi OÜ-ga liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Haljasaladele langevad sadeveed immutatakse krundi pinnasesse. Sadevesi parklast ja katuselt juhitakse läbi sademeveetorstiku haljasaladele, kus immutatakse krundil pinnasesse.

4.3.3 Elektrilahendus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 319807, 07.12.2018.

Pos 1 elektrivarustus 20A on ette nähtud planeeritavast liitumiskilbist toitega planeeritavalt 0,4kV kaablilt. Planeeritava 0,4 kV kaabelliini toide on ette nähtud Neeme jaotusalajaama: (Aruküla) fiidri F5 õhuliini mastist tunnusega 18.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtuhüdrant asub planeeringualast 4.3 m. kaugusel kirdes, Ajataguse ja Männiku tee ristmikul. Hüdranti teenindusraadius katab planeeringuala, hüdrandi asukoht on näidatud joonisel AS-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

Pos 1

- elektriõhuliini kaitsevöönd kinnistu kagu piiril, 2 m. liini välispinnast;
- elektrimaakaabli kaitsevöönd, 1 m. liini välispinnast;
- vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2 m. torustike välisseinast;
- ehituskeeluala: naaberhoonetest min. 25 m., on arvestatud olemasolev garaažiga Ajataguse tee 11 kinnistul ja planeeritud hoonestusala Ajataguse tee 17 kinnistul (Neeme küla Liivametsa 2 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.202 otsusega nr 265)

Pos 2

- vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2 m. torustike välisseinast;
- elektrimaakaabli kaitsevöönd, 1 m. liini välispinnast.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjutusi.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-alal kasvavad üksikud puud. Elamukrundi sisese haljastuse lahendamiseks on soovitatav koostada haljastusprojekt. Väärtuslikumad puud hoonestusalal tuleb säilitada. Puude kaugus hoonetest võib olla minimaalselt 5 meetrit. Istutatavate puude liik, arv ja asukoht antakse haljastusprojektidega. Haljastuse täiendamisel soovime kasutada kodumaiseid liike.

Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas. Maapinda ei tohi tõsta säilitatavate puude ümber võraprojektsiooni ulatuses.

Olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele maksimaalses võimalikus ulatuses, kuid hoonestuse planeerimisel võib kaaluda mõne puu likvideerimise. Mahavõetavate puude

asendusistutusena tuleb esialgu istutada noori puid hoonestusala ja puistu servaaladele, kus on paremad valgustingimused.

Detailplaneeringuala elumumaa krundi piiridele on lubatud kuni 1,5 meetri kõrguste piirete rajamine. Tänavapoolsete piirete materjalina kasutada soovitavalt puitu. Piirded peavad olema läbipaistvad ja tänava lõikes stiililt ühtsed. Külgmiste piiretena on soovitav kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Heki kõrgus võib ületada 1,5 meetrit. Piirded rajada krundi piirile ning need peavad tüübilt ja värvitoonilt sobima ümbritseva keskkonna, hoonete tüübi, värvitoonide ja välisviimistlusmaterjalidega.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Krundi omanik on kohustatud krundi heakorra tagamisel lähtuma Jõelähtme valla heakorraeeskirjast. Kõik tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidesse, panna avalikesse Eesti Pakendiringluse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutatavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitav komposteerida elamukrundil kinnises komposteris.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusele nr 112 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile elamu juures ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Müra

Planeeritakse elumumaa, elamu rajamine ja elamu kasutamine ei suurenda märkimisväärselt piirkondlikku mürataset.

Vibratsioon

Alale kavandatakse väikeelamu, mille ehitamisel ega ekspuuteerimisel ei ole ette näha märkimisväärse vibratsiooni tekitamise ohtu. Ehitustegevuse ajal võib tekkida ehitustehnikast tulenevat marginaalset vibratsiooni, kuid kuna tegu on väikese ehitusobjektiga, siis ei oma see märkimisväärset mõju keskkonnale. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud vibratsiooni tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki.

Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Alale kavandatakse väikeelamu, mille ehitamisel ega ekspuuteerimisel ei ole ette näha märkimisväärse valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekkimise ohtu. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise

potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärsed valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

Insolatsioonit inimused:

Kavandatud hoonestusala paikneb naaberhoonetest piisavalt kaugel – vähemalt 25 m. kaugusel, planeeritud elamu maksimaalseks kõrguseks on valitud 8,5 m. ning teine korrus on katusekorrus viilkatusega, seega planeeritud elamu ei varjuta naabermaaiüksusel olemasolevaid elamuid. Elamu täpse asukoha valimisel tuleb arvestada maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega, seega planeeritud elamu parim asukoht on tee läheduses (planeeritud hoonestusala põhja poolsesse ossa), nii on see võimalikult kaugel nii Ajataguse tee 17 elamust kui ka Ajataguse tee 11 korterelamust ja lisaks mõlemat elamut varjab täiendavalt olemasolev kõrghaljastus.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid);
- Tänavavalgustuse ja hoovivalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- Planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga);
- Kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- Varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid;
- Soovitav ette näha kas naabrivalve, valvesignalisatsiooni või videovalve süsteem.

4.8 Planeeringu elluviimise kava

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.
- Transpordimaa krundi tasuta üleandmine vallale

- Taotletakse ehitusluba üksikelamu püstitamiseks ja teatis abihoone likvideerimiseks
- Hoone väljaehitamine
- Liitumine tehnovõrkudega
- Taotletakse kasutusluba väljaehitatud hoonele

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 20.01.2020