

# **METSA - RÄÄSTU KINNISTU**

## **DETAILPLANEERING**

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

Huvitatud isik: Anti Noor  
Saare 3, Haapsalu  
Telefon: 503 0237  
E-post: anti.rikanor@gmail.com

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

Tallinn 2021

## **A) MENETLUSDOKUMENDID**

- A1. Planeeringu algatamise taotlus
- A2. Detailplaneeringu Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu tehniline koostamine, leping nr 2-10.12/22-2017
- A3. Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldus nr 810 Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise.
- A4. Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele.
- A5. Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu 27.10.2017
- A6. Detailplaneeringu algatamise teade
- A7. Detailplaneeringu algatamise teade
- A8. Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu algatamise teade Valla lehes 10.2017
- A9. Keskkonnamõtju hindamise algatamata jätmise teade
- A10. Avaliku arutelu teade lehes Harju Elu 23.02.2018
- A11. Avaliku arutelu teade lehes Valla lehes 02.2018
- A12. Avaliku arutelu ja eskiisi teade puudutatud isikutele
- A13. Eskiisi avaliku arutelu protokoll
- A14. Keskkonnaameti seisukoht KSHle 06.06.2017
- A15. Maa-ameti seisukoht 08.06.2017
- A16. Rahandusministeeriumi täiendavate kooskõlastuste määramine 06.06.2019
- A17. Planeeringu avaliku väljapaneku teade Vallalehes nr 267
- A18. Planeeringu avaliku väljapaneku teade lehes Harju Elu nr 14, 27.09.2019
- A19. Rahandusministeeriumi heakskiitev kiri 01.07.2020

## B) SELETUSKIRI

### Sisukord

1	Üldosa.....	5
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	5
1.1.1	Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused.....	5
1.1.2	Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid.....	5
1.1.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	5
1.1.4	Teostatud uuringud ja geoalus.....	5
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	5
2	Olemasolev olukord .....	6
2.1	Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve .....	6
2.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
2.3	Üldplaneering ning teised planeeringud .....	6
2.3.1	Jõelähtme valla üldplaneering .....	6
2.3.2	Planeeritava maa-ala naabruses kehtestatud detailplaneeringud.....	6
2.3.3	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
3	Planeeringulahendus.....	7
3.1	Kavandatav tegevus .....	7
3.1.1	Üldised arhitektuursed nõuded.....	7
3.1.2	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks .....	9
3.1.3	Kavandatud kruntide ehitusõigus .....	9
3.1.4	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
3.1.5	Põhjustus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks .....	9
3.2	Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord .....	10
3.3	Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....	11
3.4	Tehnovõrgud ja rajatised .....	12
3.4.1	Veevarustus .....	12
3.4.2	Reoveekanaliseerimine .....	12
3.4.3	Tuletõrjeseadmed .....	12
3.4.4	Drenaaž, sademeveed .....	12
3.4.5	Elektrivarustus.....	12
3.4.6	Sidelahendused.....	12
3.4.7	Küte .....	13
3.4.8	Alternatiivne energia .....	13
3.5	Tuleohutusnõuded .....	13
3.6	Kitsendused ja servituudid.....	13
3.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded .....	14
3.8	Detailplaneeringu elluviimise kava .....	14

## **B) JOONISED**

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2 Tugiplaan	M 1:500
Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis	M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

## **B SELETUSKIRI**

### **1 Üldosa**

#### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid**

##### **1.1.1 Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused**

- Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldus nr 810 Saviranna küla Metsa-Räästu maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri.
- „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ Majandus ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57.
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17.
- Majandus- ja taristuministri 03. juuni 2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

##### **1.1.2 Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid**

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

##### **1.1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme valla Saviranna küla Räästu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 128).

##### **1.1.4 Teostatud uuringud ja geolus**

- Geodeetiline mõõdistamine: teostas Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, mõõdistamine teostatud novembris 2017.a. Koordinaadid L-EST 97, kõrgused Balti süsteemis.

#### **1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jõelähtme vallas, Saviranna külas Metsa-Räästu kinnistule ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja seda teenindavate

abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

## **2 Olemasolev olukord**

### **2.1 Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve**

- Metsa – Räästu maaüksus, katastriüksuse tunnusega 24504:004:1189 omanikuks on Ljudmilla ja Anti Noor. Krundi suuruseks on 3662 m<sup>2</sup>. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

### **2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritav 0,4 ha suurune maa-ala paikneb Saviranna küla lõunaosas Ala piirneb läänest Kalda teega, lõunast Kallavere külaga ja põhjast ja idast Saviranna küla kinnistutega. Maa-ala on hoonestamata.

Reljeef on tasane, väikese kallakuga loode poole, absoluutkõrgused on vahemikus 16,55 – 16,87. Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud erineva tihedusega võsastunud metsaga ning osaliselt rohumaaga.

Vastavalt Metsabüroo OÜ poolt koostatud metsanduslik-dendroloogilisele hinnangule moodustavad krundi kõrghaljastuse põhiliselt männid, sanglepad ja tammed. Maa-ala on kogu ulatuses võsastunud, puude võrad on hõredad, täis kuivanud oksid ja okkad on suurte laikudena pruunid.

### **2.3 Üldplaneering ning teised planeeringud**

#### **2.3.1 Jõelähtme valla üldplaneering**

Vastavalt Jõelähtme valla 29.04.2003 otsusega nr. 40 kehtestatud üldplaneeringule kohaselt asub planeeritav ala hajaasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Uue hoonestuse rajamisel hajaasutusse ei tohi metsaalal elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus alla 50 m.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,4 ha. Metsa-Räästu maaüksusel soovitakse muuta maaüksuse sihtotstarve elamumaaks ja rajada maaüksusele üksikelamu ja kaks abihoonet.

#### **2.3.2 Planeeritava maa-ala naabruses kehtestatud detailplaneeringud.**

Planeeringu ala kohta on eelnevalt valminud Jõelähtme valla Saviranna küla Räästu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 128).

#### **2.3.3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeritav ala asub Saviranna küla lõunaosas Kalda tee ääres.

Saviranna küla on hoonestatud valdavalt 2-korruseliste eramutega. Viimistlusmaterjalina on kasutatud nii puitu, tellist, kui ka krohvitud pinda. Ka stiililiselt on hooned küllalt erinevad – viilkatustega puitviimistlusega suvilatüüpi majade vahele eksivad modernsemad elamud.

Metsa-Räästu kinnistu paikneb juba hoonestatud elamumaa kruntide serval. Planeeringu kontaktvööndis asuvate Saviranna küla hoonestatud elamumaa kruntide keskmine suurus on tunduvalt väiksem kui 7000 m<sup>2</sup> jäädes orienteeruvalt samasse mõõtu kui planeeritava kinnistu suurus (väikseima elamumaa krundi suurus planeeringu kontaktvööndis on 1051 m<sup>2</sup>).

Kalda tee teemaa laius on 14 m. Teekaitse vööndit ei ole.

Planeeritava kinnistule lähimad poed, apteegid ja koolid asuvad Kallaveres orienteeruvalt 3 km kaugusel.

### **3 Planeeringulahendus**

#### **3.1 Kavandatav tegevus**

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

##### **3.1.1 Üldised arhitektuursed nõuded**

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

- Krundi täisehitus: maksimaalselt 10%
- Hoonete korruselisus: põhimaht kuni 2 korrust, lisamahud kuni 1 korrus
- Hoonete maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast: põhimaht 9 m, lisamahud kuni 3,5 m
- Katusekalle: 0-50 kraadi

#### **Hoonete arhitektuur**

Kavandatavate ehitise minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Ühe kinnistu hoonete katuseharjad peavad olema omavahel soovitatavalt kas paralleelsed või risti. Lubatud on kinnistul ühe hoonega liita tasapinnalise katusega ühekorruselisi ehitisi (auto varjualused jms) maksimaalse kõrgusega 3,5 m ja ehitisalusepinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>.

Katused rajada soovitatavalt viiluga ja kahepoolse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 0-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega samamoodi hoonega või ühekaldelise katusega.

## **Hoonete välisviimistlus**

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

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

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

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

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

## **Radoon**

Tuginedes Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlases välja toodud uurimustele paikneb kinnistu kõrge riskiga alas kus radooni tase pinnaseõhus jääb vahemikku 50-100 kBq/m<sup>3</sup> kohta. Radooni riski vähendamiseks on projekteeritavatele hoonetele ette nähtud paigaldada radooni väljatuulutamistorustik või radoonitõkkekile. Parema ülevaate saamiseks tuleks teostada kohapeal radoonitaseme mõõdistused.

## **Haljastus**

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

## **Prügimajandus**

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



Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall ja plasttaara ning teised jäätmeliigid. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ette nähtud mahutitesse.

### 3.1.2 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks

- Projekteeritavate hoonete elektrivarustuse jaoks tuleb tellida teenusepakkujalt uued tehnilised tingimused ning projekt nendega kooskõlastada.
- Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole (Kadaka tee 63, tuba 221). Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Hoone projektide tööjoonised kooskõlastada OÜ Elektrileviga täiendavalt.
- Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.
- Enne ehitusprojekti koostamist tuleb alal teostada geodeetiline mõõdistus, mille käigus määratakse olemasolevad puud selleks, et projekteeritavate tehnovõrkude ja säilitatavate puude vahel tagada nõuetekohased vahekaugused.
- Kavandatud hoonete ja teede all määrata ehitusgeoloogilised tingimused ja põhjavee tase.

### 3.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on esitatud tabelina põhijoonisel.

Positsioon 1

Sihtotstarve on elamumaa EE

Hoonete arv krundil 3

Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 25,6)

Lubatud korruselisus 2

Abihoone lubatud kõrgus maapinnast on 6,0 meetrit (abs 22,6)

Lubatud korruselisus 1

Hoonealune pind 367 m<sup>2</sup>

Planeeritava krundi täisehituse protsent on 10,0%

Planeeritud parkimiskohtade arv 3.

### 3.1.4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe muutmise, elamukrundi suuruse ja elamute vahelise kauguse osas. Hooned saaks liigutada ka krundi suhtes lõuna poole, aga sellisel juhul tuleks langetada rohkem puid.

### 3.1.5 Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Metsa-Räästu maaüksus paikneb vahetult olemasoleva elamuala kõrval ja elamumaa kavandamine jätkab loogiliselt olemasolevat väljakujunenud väikeelamute piirkonda ning liidab selle teispoole Kalda teed jäävate elamumaakruntidega moonutamata ümbritsevat keskkonda.

Planeeritav ala, Metsa-Räästu kinnistu, on moodustatud Saviranna küla Räästu maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 128) alusel. Planeeringuga kavandatud jagamisel ei olnud võimalik tekkivat Metsa-Räästu kinnistut teisiti planeerida, kuna Räästu kinnistu jagati kolmeks: olemasoleva tee ümber moodustati teemaa kinnistu Kalda tee lõik 4, Metsa-Räästu ja Kalda tee 25 kinnistud jäävad teemaa eri külgedele. Detailplaneeringuga on määratud Metsa – Räästu kinnistule hoonestusõigusega maatulundusmaa sihtotstarve. Maatulundusmaa on põllumajanduslikuks tootmiseks või metsakasvatamiseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal. Tulenevalt planeeringu lisas olevale dokumendile „METSARÄÄSTU kinnistu metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitsealine hinnang“ ei ole kinnistul metsamajandamine mõistlik ja soovitatakse sinna hoopis elamud rajada. Vastavalt hinnangule:

„Kuigi metsaseadusest tulenevalt vastab maaüksuse läänepoolses osas kasvav männi-sanglepa enamusega puistu ka lageraie kriteeriumidele (saavutanud küpsusvanuse ja küpsuslääbimõõdu), pole mõistlik lageraie teha, vaid metsaosa tuleks korrastada aegjärgse raiega säilitades maksimaalselt jämedad männid, osa sangleppi, jäme kask ja elujõulisemad tammed.“

Planeeritud elamu kaugus kõrvalkinnistu (Kalda tee 30) elamust on minimaalselt 27,6 meetrit. Kavandatud lahendus ei ole vastuolus planeeringu kontaktvööndis eksisteeriva olukorraga. Siin on elamute vahelised kaugused algavad 17,0 m.

Kontaktvööndisse jäävad elumumaad on valdavalt samas suurusjärgus kui planeeritav ala. Väikseim elumumaa on 1051 m<sup>2</sup> ja suurim 4667 m<sup>2</sup>.

Kuna planeeringualale on kavandatud üks elamu, siis ei tõsta see oluliselt liikluskoormust Kalda ja Saviranna teedel.

Selline lahendus tagab ka haljastusega alade korrastamise, mis parandab üldilmet.

Arvestades, et piirkond on sobiv elamuehituseks, vajalik infrastruktuur (elekter ja juurdepääsuteed) on välja ehitatud ning ala vajab korrastamist on üldplaneeringu muudatus põhjendatud.

### **3.2 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord**

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

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

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

Metsa-Räästu maaüksuse vahetusläheduses asub II kaitsekategooriasse kuuluva kanakulli pesitsusala. Sellega seonduvalt tuleks soovituslikult vältida mürarohket tegevust pesitsemise kõige tundlikumas faasis, s.o. märtsi lõpust juuni alguseni.

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

Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud prügikonteinerite asukohad.

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

Elamualade, teede ja trasside projekteerimise käigus peab tagama, et väärtuslikum kõrghaljastus säilitatakse planeeringualal võimalikult suuremate gruppidega koos võimalikult rohke alustaimestikuga.

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

Võimalikult suurte puudegruppide säilitamine koos alustaimestikuga sh põõsad on väga oluline meede planeeringualal elavatele ja külastavatele ning toitumiskohana kasutavale linnustikule.

Puude raiet ei tohi teostada lindude pesitsusperioodil ajavahemikul 1. aprillist 31. juulini. Väljaraiumisega hävitatakse põõsastes ja alustaimestikus pesitsevate lindude pesad.

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

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

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

### **3.3 Tänavavõrk ja liikluskorraldus**

Planeeringualale pääseb otse Kalda tee lõik 4 teemaalt, mida mööda saab Saviranna teele, kust on ligipääs avaliku kasutusega teele. Juurdepääsutee planeerimisel on võetud aluseks standardi EVS 843:2016 Linnatänavad juurdepääsuteede ristprofiilide tabel.

Juurdepääsutee tee materjaliks on valitud killustik, mille võib osaliselt katta sillutiskiviga ja peene graniidisõelmega. Parkimisalad võivad olla samuti sillutiskivi kattega.

Parkimine kinnistul on ette nähtud krundisiseselt. Kinnistule on kavandatud kolm parkimiskohta.

### **3.4 Tehnovõrgud ja rajatised**

#### **3.4.1 Veevarustus**

Veevarustus on lahendatud vastavalt lähteülesandele – maa-alale rajatud puurkaevu baasil. Kuna ööpäevane veevajadus on alla 10m<sup>3</sup>, siis on puurkaevu hooldusala 10m.

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

#### **3.4.2 Reoveekanaliseerimine**

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

#### **3.4.3 Tuletõrjerveevarustus**

Tuletõrjerveevarustuse planeerimise aluseks on võetud Eesti standard EVS 812-6-2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähtudes hoonete kasutusviisist ja piirpindalast on arvestuslik tuletõrjevee vajadus 10 l/s 3h jooksul. Detailplaneeringuga on ette nähtud tuletõrjeveevõtukohta maa-aluse mahuti paigaldamine. Mahuti suuruseks on planeeritud 20m<sup>3</sup>. Tuletõrjeveevõtukohta tegevusraadiuseks on arvestatud 100 m. Veevõtukoht saab veetoite rajatavast puurkaevust. Veevõtukohtale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele.

#### **3.4.4 Drenaaž, sademeveed**

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

#### **3.4.5 Elektrivarustus**

Planeeringule on väljastatud Elektrilevi tehnilised tingimused nr 307760. Planeeritava ala varustamine elektriga toimub olemasolevast 10/0,4kV „Saviranna“ alajaamast. Krundi elektriga varustamiseks ehitab Elektrilevi OÜ maakaabelliini mööda Kalda teed Metsa-Räästu kinnistu piiril asuva liitumiskilbini. Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele vastava liini liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

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

#### **3.4.6 Sidelahendused**

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

### **3.4.7 Küte**

Hoone kütmiseks kasutatakse maakütet, õhksoojuspumpa, elektrit või tahket kütust (puuduküte, pelletiküte jt). Vedelkütuse kasutamine on ebasoovitav seoses võimaliku keskkonnaohu tõttu kütuse mahutitesse pumpamisel.

Maakütte kasutamisel on puude raadamise vältimiseks võimalik kasutada soojuspuurauke.

### **3.4.8 Alternatiivne energia**

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

## **3.5 Tuleohutusnõuded**

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

Planeeritava ala tuleohutus on kavandatud vastavalt standarditele:

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

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

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

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

## **3.6 Kitsendused ja servituudid**

Detailplaneeringu alal lasub Maardu aluskorra ehituskivi maardla aktiivse tarbevaru 1. plokk ja aktiivse reservvaru 2. plokk.

Planeeringule ulatub Looduskaitseadusest tulenev ranna piiranguvöönd. Antud asukohas ei rakendu LKS § 38 lg 2 kohane ehituskeeluvöönd tulenevalt sama seaduse § 38 lg 4, mis ütleb, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisel.

LKS §35 lg 5 ütleb, kui veekogu veepiirile asub lähemal kui 200 meetrit olev kaldaastang, koosnevad ranna piiranguvööndid kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja vööndi laiusest.

Planeeringualale nähakse ette servituudi seadmine elektrikilbi teenindamiseks. Servituudiala laius 2 meetrit kilbist.

Valdavalt on Kalda tee munitsipaliseeritud. Uuesauna-Jäätmaa kinnistut läbivale teelõigule on seatud Jõelähtme valla kasuks isiklik kasutusõigus avalikult kasutatava tee kasutamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seatud avalikult kasutatava tee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega ning selle kaudu avaliku teenuse osutamisega. Kasutajal ja kõikidel kolmandatel isikutel on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal. Käspermetsa kinnistule seatakse tee kasutamiseks ja hooldamiseks sundvaldus.

### **3.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

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

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

Välisruumi kavandamisel on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

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

### **3.8 Detailplaneeringu elluviimise kava**

Detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt.

Nõuetele vastav juurdepääsutee rajatakse arendaja poolt.

Ühendus elektrisüsteemiga ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnovõrgu valdajaga.

Täiendavalt on detailplaneeringuala ehitamisel järgmised tingimused:

- Enne konkreetse hoone kasutuselevõttu peavad kindlasti olema olemas asjassepuutuvad juurdepääsuteed ning tehnovõrgud ja -rajatised.
- Elektrivarustuse tagamiseks vajaliku ehitusprojekti koostamise aluseks on asjassepuutuva võrguteenuse osutaja asjakohased teenuse osutamiseks vajalikud nõuded.
- Puurkaevu rajamiseks koostatakse projekt ja kooskõlastatakse see.
- Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

- Ehitusprojektidele lisada ehitustööde tsoonis kasvavate leht- ja okaspuude täiendava inventariseerimise materjalid ning vajadusel asendusistutuste mahu arvutus; asendusistutuste lõplik maht ja istutuskohad selguvad raielubade menetlemisel.
- Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel ette näha kas tuulutus või radoonitõkkele.
- Detailplaneeringu realiseerimine algab krundi sihtotstarbe muutmisest maatulundusmaast elamumaaks, misjärel seatakse vajalikud servituudid.