

Sisukord

1	SISSEJUHATUS	2
2	PRAEGUNE OLUKORD	4
3	PLANEERING	5
4	HOONESTUSTINGIMUSED JA HEAKORD ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA KRUNTIDEL	6
5	LIIKLUS JA PARKIMINE	7
6	VERTIKAALPLANEERIMINE	7
7	PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD	7
8	KESKKONNAKAITSE NÕUDED	8
9	TULEOHUTUSNÕUDED	9
10	NÕUDED KURITEGEVUSE VÄLTIMISEKS	9
11	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	9
12	ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS	11
13	LISAD	13
14	JOONISED	14
15	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	15

SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu (Jõelähtme valla Neeme küla Kolli 7 ja Liivametsa1 maaüksuste detailplaneering) alal kehtivad Jõelähtme valla Neeme küla Kolli7 ja Liivametsa1 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 31.mai 2005 Jõelähtme valla volikogu otsusega 205 ja Jõelähtme valla üldplaneeringu on kehtestatud Jõelähtme valla volikogu otsusega 40 23.04.2003.).

Käesolev detailplaneering muudab osaliselt Jõelähtme valla Neeme küla Kolli 7 ja Liivametsa 1 maaüksuste detailplaneeringut.

Käesolevaks ajaks on Neeme küla Kolli 7 ja Liivametsa 1 detailplaneeringust ellu viidud maakorralduslik osa- detailplaneeringu alusel algsed kinnistud Kolli 7 ja Liivametsa 1 jagatud kumbki 2 elamu ja 2 maatulundusmaa krundiks ning 2 liiklusmaa krundiks vastavalt:

- **Kolli 7:** Peetri kinnistu (katastriüksused 24505:001:769 maatulundusmaa ja 24505:001:771 elamumaa,) *Kollipeetri* kinnistu (katastriüksused 24505:001:0773elamumaa ja 24505:001:0772maatulundusmaa) ja *Kolli 7* (kinnistatud teemaa katastriüksus 24505:001:0774)
- **Liivametsa 1:** *Tommi* kinnistu (katastriüksused 24505:001:0764 maatulundusmaa 24505:001:0765elamumaa) ,*Tommimetsa* kinnistu (katastriüksused 24505:001:0767elamumaa, 24505:001:0764 maatulundusmaa) ning *Liivametsa 1* (kinnistatud teemaa katastriüksus 24505:001:0774)

Realiseeritud on elektrivarustuse projekt ning paigaldatud dreanaž, milleks on eemaldatud vajalikud puud.

Tommimetsa, Kollipeetri kinnistutel on vastavalt kehtivale detailplaneeringule hoonestusalalt eemaldatud puid.

Uue detailplaneeringu koostamise põhjused:

1) Kehtiv detailplaneering on vastuolus muutunud LK Seadusega §35

Kehtivas detailplaneeringus on kaldaala ehituskeeluvööndi piiriks 100m mõõdetuna riikliku katastriplaani merepiirist . Sama ehituskeeluala laius on ka Jõelähtme valla üldplaneeringus. Muutunud Looduskaitseaduses kattub mandri metsaaladel ehituskeelu ala kalda ja ranna-ala ulatusega s.o. 200 m

Kuna ehituskeeluvööndi laiusel sõltub planeeringulahendus, siis ehituskeeluvööndi piiri tegelikku asukohta võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ja üldplaneeringuga käesolevas planeeringus ei muudeta, küll aga antakse sellele uued numbrilised väärtused ning ka uus mõõtmise algjoon vastavalt kehtivale LKS redaktsioonile(21.02.2007)

Selleks on vastavalt kehtivale seadusele detailplaneeringu joonistel markeeritud +1 samakõrgusjoon (kuna Jõelähtme valla üldplaneeringul puuduv korduvate ülejutuste ulatust markeeriv joon) ning looduses „paigale jäänud“ ehituskeeluvööndile on antud uus mõõtearv- 86,0 meetrit.

Vastavalt LKS§38-le on vajalik omavalitsusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks taotleda Keskkonnaministeeriumi nõusolek.

2) Läbi katusekalde muutmisettepaneku ühtlustub piirkonna elamute arhitektuur ning muudetud arhitektuurinõuded võimaldavad miljöötundliku „metsa peituva” arhitektuuri loomist

Lähiümbruse elurajoonis on rajatud valdavalt kehtivast detailplaneeringust lamedama katusega hooneid ning hoone projekte koostavatel arhitektidel on tulnud ettepanek vähendada lubatud katusekalde alumist piiri nii, et piirangutes oleks katusekaldeks määratud 10-45 kraadi. Ettepanek on tehtud ka lubada suletud brutopinda muutmata suurendada ehitusalust pinda, kuhu Ehitusseaduse muudatuste tõttu peavad nüüd mahtuma terrassid ja varikatused. Suurem ehitusalune pind võimaldab paremini sobitada maja põlismetsa puude vahele ning projekteerida loodusesse sobivamaid liigendatud ja ainult osaliselt kahekorruselisi hooneid.

Hoonestustingimusi nagu **lubatud kõrgus, suletud brutopind, hoone maksimaalne põranda absoluutkõrgus jmt** ei muudeta. Ei muudeta ka **vertikaalplaneerimist, teede ja trasside projekti .Kruntimist, maa sihtotstarvet ei muudeta** . Peetri krundi siseselt nihutatakse kahe katastriüksuse omavahelise piiri seoses ehitusala piiri nihutamise krundi piiri muutmata..

3) ehitusala piiri muutmine Peetri krundil võrreldes kehtiva planeeringuga võimaldab säästa põlismetsa puid vähemväärtusliku kõrghaljastuse arvelt.

Peetri kinnistutel on kehtivas detailplaneeringus ette nähtud elumaja paigutada väärtusliku põlismetsa alale. DP korrektuurina koostatavas käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek nihutada hoonestusala piire Peetri krundil. Hoonestusala nihutamine istutatud männinoorendiku ja lagendiku alale võimaldab Peetri kinnistul säästa põlispuuid. Nihutatud, käesolevas planeeringus ettenähtud ehitusalal tuleb eemaldada ca 24 puud Ø10-12cm; arvutuse aluseks näitaja 1 puu/10 m². Võrdluseks: kehtivas dp tuleb ehitusalalt eemaldada kuni 45 mändi Ø15-30 (1puu/10m²).

Põhjendused ehituskeeluala vähendamiseks 86 meetrile mõõdetuna +1 samakõrgusjoonest

(kattub kehtivas üldplaneeringus ja detailplaneeringus joonisele kantud 100m ehituskeeluvööndiga mõõdetud riigi katastrikaardi merepiirist)

Vastavalt LKS §34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Taotlust ehituskeeluvööndi vähendamiseks toetavad asjaolud, et kehtestatud detailplaneering ja sellele toetuv käesolev detailplaneering, mis sisuliselt on kehtiva planeeringu korrektuur hoonestustingimuste osas, vastab tolleaegse seadusandlusega kooskõlas tehtud ja **praegu kehtivale üldplaneeringule**. LKS muudab kalda ja ranna alal kasutamise kitsendusi liites nendele kõrgveeala ja suurendades piiranguvööndit ja ehituskeeluala . Et kehtiv detailplaneering (ka selle osaline muutmise detailplaneering) vastaks seadusele , on vajalik üldplaneeringukohane ehituskeeluala piir seadustada ja taotleda Keskkonnaministeeriumi nõusolek LKS kohase ehituskeeluala piiri vähendamiseks. DP joonisele kantakse ka planeeringut sisuliselt mittemuutvad LKS §35-le vastavad vee kaitsevöönd ning ranna ja kalda piiranguvöönd(vastavalt 20 ja 200m +1 samakõrgusjoonest). Detailplaneeringu seadustamine ei kitsenda ega halvenda ranna ja kalda kaitse eesmärkide täitmist planeeritava alal, kuna kehtiva planeeringu kohast

tegevust on alustatud ning detailplaneeringu piirkond ei ole enam inimtegevusest puutumatu loodus. Detailplaneeringu realiseerumine ei tekita lisakahjustusi loodusele ning võrreldes kehtivaga, võimaldab säästa Peetri krundil põlismetsa puid.. Detailplaneeringu elluviimisel, mille eelduseks on varemprojekteeritud ehituskeeluvööndi laiuse säilimine läbi Keskkonnaministeeriumi poolt aksepteerimise, ehitatakse alale 4 elamut ning elanike poolt korrastatakse rand, metsaalune puhastatakse võsast, haiged puud eemaldatakse jmt. Metsale luuakse paremad kasvutingimused. Kallasrada muutub läbitavaks ning üldplaneeringukohane matkarada kasutatavaks. Oluline on suveperioodil ranna pidev puhastamine tuultega rannale veepiirile kuhjuvatest adruvaaludest, mis roiskumisel levitavad haisu ning teevad kallasrajal viibimise ebameeldivaks. Kehtiva detailplaneeringu alusel on kinnisturaamatusse kantud servituutidega tagatud kruntidele pääsud Neeme külast Ihasalu- Ruu maanteele viivalt avalikult teelt ja ning on tagatud pääs kallasrajale, randa piirkonna elanikele .

Hoonete rajamist planeeringus ettenähtud kohale toetab olemasolev hoonestus planeeringualast põhjapool Neeme külas. Vastavalt üldplaneeringule ja tookordsele seadusandlusele on hooned rajatud riigi katasriplaani merepiirist 50m kaugusele ja küla ja planeeringuala vahel vastavalt 100 m kaugusele riigi maakatastri kaardi veepiirist. Tommi ja Peetri kinnistutel võimaldab üldplaneeringukohane ehituskeeluala elamud paigutada istutatud männinoorendiku alale ning nad jäävad nii välja ka T8 metsvööndi tuumikalast.

Trassid ja teed on ettenähtud rajada olemasoleva metsatee kohale ning Peetri kolli kinnistu servale sissesõidutee kõrvale. Krundisestest trassidest on kehtiva detailplaneeringu alusel paigaldatud drenaaž ning elekter, milleks on eemaldatud puud.

Ehituskeeluala vähendamine ei halvenda ol. olevat olukorda ega tekita täiendavat koormust loodusele.

Planeeringualal ei fikseeritud kaitsealuseid taimeliike ning neid ole planeeringualal ka Keskkonnaregistri andmetel. Ala ei ole Natura 2000 piirkond.

Vertikaalplaneerimise, teede ja trasside osas jääb kehtima varemkehtestatud planeering ning neid käesolevas detailplaneeringus ei muudeta. Kausta on köidetud vastavad osad kehtivast detailplaneeringust.

2 Praegune olukord

Planeeritav ala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Neeme poolsaare läänepoolsel rannal Ihasalu lahe ääres. Administratiivselt kuulub ala Neeme külasse. Planeeritaval alal on reformimata riigimaa Riigi maakatastri merepiiri ja tegeliku veepiiri vaheline ala ning 4 kinnistut: Tommi (katasriüksused 24505:001:0764ÜM 24505:001:0765E), (katasriüksused 24505:001:769 ja 24505:001:771E), Tommimetsa (katasriüksused 24505:001:0767E, 24505:001:0766), Peetri kolli (katasriüksused 24505:001:0073, 24505:001:0772)

Krundid on hoonestamata, paigaldatud on elektriühenduskapid, drenaaži torustik. Läbi kruntide kulgeb Neeme külast algav pinnasekattega metsatee, mis on üldplaneeringus tähistatud perspektiivse kohaliku teena. Suuremas osas on krundid kaetud männimetsaga.

Mere ääres on domineerivaks puuks lepp. Lepa ja põlismändide vahel on istutatud väheväärtusliku männinoorendiku ala, mis on liigtihe. Maapind on suhteliselt tugeva ühtlase tõusuga kirde suunas. Ala asub Tallinna rohelistes vööndis. Kirdepoolne osa planeeringu alast kuulub maakonna rohevõrgustiku tuumalasse (T8).

Planeeritav ala piirneb kirdes kahe liiklusmaa kinnistuga: Liivametsa 24505:001:0768, Kolli 24505:001:0774, kagus Reinu XI maaüksusega (24505:001:646) ning loodes Laigari 4 maaüksusega (24505:001:0547).

Edelapiir on Ihasalu lahe ääres. Naaberkinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbega, hoonestamata ja samasuguste loodulike tingimustega kui planeeritavad krundid.

Piirangud: Vastavalt Looduskaitseseadusele §35 (3) kehtivad antud alal mereranna **piiranguvöönd** 200 m, mis metsaaladel kattub **ehituskeeluvööndiga** (möödetud +1 samakõrgusjoonest), **veekaitsevöönd** 20 m. Kallasraja laius on 10 m (arvestatakse keskmisest möödetud veejoonest). Detailplaneering, mida käesolevalt hoonestustingimuste osas muudetakse, on koostatud põhinedes tookordsele seadusandlusele ja üldplaneeringule ning detailplaneeringu joonistele on kantud ka **kehtivas detailplaneeringus ja üldplaneeringus markeeritud piiranguvööndid**: ehituskeeluvöönd 100m Riigi maakatastriplaani merepiirist, ranna ja kalda piiranguvöönd 200 möödetud Riigi maakatastriplaani merepiirist, veekaitsevöönd 20 möödetune riigi katastriplaani mere piirist.

3 Planeering

Käesolev detailplaneering muudab **osaliselt hoonestustingimuste** (katusekalle, ehitusala piiri nihutamine, terrasside varikatuste pinna liitmine ehitusalusele pinnale) osas kehtivat detailplaneeringut. Hoonestusala on vähendatud Tommi ja Peetri kinnistutel. **Valdavalt jääb kehtiv planeering muutmata**-lubatud suletud brutopind, korruste arv, majade lubatud kõrgus ja 1. korruste absoluutkõrgusväärtus, kruntide suurused, teed ja trassid, ehituskeeluala ulatus. Kalda ja ranna piiranguvöönd ning veekaitsevöönd markeeritakse joonistele vastavalt LKS §35 järgi.

Kehtiva detailplaneeringu järgi on ette nähtud püstitada elamumaa kruntidele neli ühepereelamut ja abihooned. Elamukrundid asuvad olemasoleva metsatee ääres. Kruntide suurused on vastavalt 1575 m², 1200 m², 1728 m² ja 1696 m². Käesolevas planeeringus muudetakse maatulundusmaa ja elamumaa katastriüksuste omavahelist piiri Peetri kinnistul.

Reformimata riigi maakatastri merepiiri ja tegeliku veepiiri vahelisest maast moodustatakse ajutine kinnistu.

Käesolev detailplaneering ei muuda Jõelähtme valla üldplaneeringut.

Elamukruntideni rajatakse projekteeritavalt maanteelt planeeritava ala kirdepiiril kruusakattega juurdepääsutee (vastavalt kehtivas detailplaneeringus ettenähtule). Kuni maantee valmimiseni kasutatakse juurdepääsuks olemasolevat metsateed, mis on üldplaneeringus tähistatud perspektiivse kohaliku teena. Lõunapoolsete elamukruntidele on projekteeritud piki Tommi ja Peetri kruntide vahelist piiri koridor, kust kulgeb jalgteeranda. Teedele on määratud servituudid, mis on kantud kinnisturaamatusse. Projekteeritava maantee teekaitsevöönd on 20,0 m teljest, juurdesõidutee 10,0 m teljest. Vee- ja

kanalisatsioonitrass, elektri- ka sidekaabel tuuakse kruntidele Neeme külast piki olemasoleva metsatee serva. Projekteeritud kommunikatsioonidele on määratud liini- ja veejuhtimisservituudid, mis on kantud kinnisturaamatusse. Trasside ja teede projektid koostatakse, kooskõlastatakse ja ehituluba taotletakse kehtivale Neeme küla Kolli 7 ja Liivametsa 1 kinnistute detailplaneeringule vastavalt. ***Käesolev planeering ei muuda kehtestatud Neeme küla Kolli 7 ja Liivametsa 1 detailplaneeringut teede ja trasside osas ning kõrvalkruntidele ei seata käesoleva detailplaneeringuga lisatingimusi ega kinnistuid ei koormata täiendavalt.***

Vajalikud maakorralduslik-õiguslikud nõuded on seatud ja kehtivad vastavalt Harjumaa Jõelähtme valla Neeme küla Kolli 7 ja Liivametsa 1 maaüksuste detailplaneeringuga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kavandatakse käesoleva detailplaneeringu mahus vee, kanalisatsiooni ja sidetrassid planeeringu ala piirini, kus nad ühendatakse vastavalt arengukavadele projekteeritud ja väljaehitatud trassidega.

Planeeringuala kruntide kitsendused vt vastavast tabelist joon. GP-3 „Põhijoonis“.

4 Hoonestustingimused ja heakord elamumaa sihtotstarbega kruntidel

Igale elamumaa sihtotstarbega krundile saab püstitada ühe kahekorruselise elamu ja kuni 2 ühekorruselist abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 220 m² ja suletud brutopinnaga kuni 275 m². Detailplaneeringus on määratud hoonestusala piirid. Hooned tuleb kruntidele paigutada järgides tuleohutuseeskirju. Elamute max kõrguseks on 9,0 m ja katusekaldeks 10-45°.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele ning olema arhitektuurselt kõrgetasemelised. Aktsepteeritud on nii kaasaegne kui ajaloolisest eesti taluarhitektuurist lähtuv arhitektuur. Välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid väärrikaid materjale: puit, looduslik kivi, tellis, betoon, klaas.

Katusekattematerjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Krundid (väljaspool servituudi alasid ja kallasrada) võib piirata (osaliselt) võrk- kui (eelistatavalt) puidust (roigas, latt, punutis) aedadega. Täpne aia asukoht ja tüüp on toodud graafiliselt joonisel.

Kruntide sissepääsude lähedusse paigaldada prügikonteinerid.

Kruntidel tuleb läbi viia metsahooldus. Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Hoonestusalale jäävad puud eemaldatakse vastavalt kehtivale korrale kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega. Põlismetsa alal võib eemaldada ehitusalusest pinnast väljaspool ainult väheväärtuslikke haigeid puud. Trasside- teede ehitamiseks hädavajalike puude eemaldamine kooskõlastatakse läbi ehitusloaprojektide.

Üldprintsipiiks on **säilitada looduslik metsamiljöö.**

5 Liiklus ja parkimine

Kruusakattega juurdepääsutee laiusena 3,8 m rajatakse elamukruntideni projekteeritavalt maanteelt planeeritava ala kirdepiiril. Tee lõppu ehitatakse 12,0x12,0m ümberkeeramispõlv. Kuni maantee valmimiseni kasutatakse juurdepääsuks olemasolevat metsateed. Lõunapoolsetele elamukruntidele on projekteeritud 6,0 m laiune koridor, kust kulgeb jalgtee randa ja kõva murualuse kattega sõidetav tee pääsuks metsakruntidele.

Parkimine (elamumaa sihtotstarbega kruntidel).

Projekteeritud elamute parkimismäär (väljaspool keskust):
elanikele 1-2 kohta + külalistele 1 koht = 2...3 kohta / krunt

Projektis: 1 koht garaažis + 2 kohta krundil = 3 kohta / krunt
Kokku 3+6 kohta planeeritaval alal

6 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine haarab ainult juurdesõidutee ja elamukruntidele sissesõiduteede ala. Valdavalt on säilitatud olemasolevat reljeefi. Juurdesõiduteede projektkõrgused on mõnevõrra tõstetud külgsuuna suhtes, et tagada sajuvee äravool teelt. Juurdesõidutee on kruusast katendiga ja soovitatavalt pinnatud (muudetud tolmuvaaks). Tee laiusena on ette nähtud 3,8 m. Mõlemal pool tee servas on 0,5m laiused liiv-kruusast teepeenrad ping haljasriba.

Juurdesõidutee on ette nähtud kahepoolse kaldega. Teele on antud nii põik- kui pikikalded. Sajuveed imuvad peamiselt haljasalasse, koguneva liigvee ärajuhtimiseks on ette nähtud haljasala kallete murdekohta teha kuivendusnõu, mille kaudu kogunev vesi hajutatakse.

Tee ja kraavi ristumiskohta tuleb ehitada päistega trupp.

Insenerivõrgud on paigaldatud haljasriba alla.

Sissesõidud üksikutele kruntidele on ette nähtud projekteerida koos konkreetse krundi hoonestusprojektiga. Hoonestusalade vertikaalplaneeringut käesolevas projektis ei käsitleta, kuna see sõltub projekteeritavast hoonestusest. Sajuveed projekteeritavate hoonete katustelt ja krundi kõvakattega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse.

7 Planeeritava ala näitajad

1. Planeeritav ala	2,0 ha
2. Katastriüksuste arv	10
3. Krunditud maa bilanss:	
elamumaa (E) 37%	7093 m ²
maatulusmaa (M)60%	11661 m ²
transpordimaa (L)3%	665 m ²
4. Hoonestustihedus	
(brutopind/elamumaa)	0,16
5. Parkimiskohtade arv	
(hoones/õues)	4/8

8 Keskkonnakaitse nõuded

Planeeritav ala asub Neeme poolsaare läänepoolisel rannal Ihasalu lahe ääres. Ala asub Tallinna rohelises vööndis. Põhjapoolne osa kuulub maakonna rohevõrgustiku tuumalasse (T8). Vastavalt "Looduskaitseadusele" kehtivad antud alal mereranna piiranguvöönd 200m, ranna ehituskeeluvöönd 100m, veekaitsevöönd 20 m. Kallasraja laius on 10 m.

Planeeritav ala piirneb Ihasalu lahaga ning vastavalt Veeseaduse §7 ei seata planeeringus veekogu avalikku kasutamist kitsendavaid nõudeid. Planeeringuala mereäär ei ole supelrand LKS §42 mõttes.

Kallasrada on markeeritud detailplaneeringu põhijoonisele Veeseaduse § 10 alusel ning sõltumata maaomandist tuleb tagada kallasraja seaduskohane kasutatavus. Kallasrajal liikujatel tuleb järgida Veeseaduses sätestatud nõudeid.

Planeeringuala kalda ja ranna piiranguvööndi ülesanne on metsa, vee ja pinnase, looduskoosluse kaitse ning puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesete laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete ladustamine ja töötlemine, maavarade kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu va. kalapüügiõigusega isikul vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaadel metsa ja põllumajandustöödeks. Ranna või kalda veekaitsevööndis on keelatud geoloogilise uuringu teostamine, majandustegevus, keemilise taimekaitsevahendi ja väetise kasutamine. Lubatud on heina ja roo niitmine.

Jõelähtme valla üldplaneeringus puudub planeeritava ala sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus 42. „Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ...” mõistes kategooriate määratlus. Käesoleva detailplaneeringu piirkond on kvalifitseeritav kui puhkeala ja seetõttu tuleks planeeritaval alal järgida I kategooria müra normtasemeid.

Olemasolevat kõrghaljastust (männimets) tuleb võimalikult säilitada.

Hoonestusalale jäävate puude eemaldamise vajadus otsustada hooneprojektide järgi.

Kõigis elamutes on individuaalküte tahkel kiitusel, veevarustus OÜ Eldore Kinnisvara omanduses olevast veetrassist, reoveed juhatakse OÜ Eldore Kinnisvara omanduses olevasse kanalisatsiooni survetrassi. Igale elamukrundile paigaldatakse sissesõidu lähedale kõva kattega platsile prügikonteinerid. Kruntide valdajad peavad järgima Jõelähtme valla jäätmekäitluse eeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

Kruntidel tuleb hoonete ja teede rajamisega rikutud pinnas taastada ja külvata muru. Sajuveed hoonete katustelt ja kruntide kõvakattega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse.

Kuigi Jõelähtme valla elamute keskmine radoonitase on kõrge (200-250 Bq/m³), planeeritaval alal ohtu ei ole, ning puudub radooni eraldav pinnasekiht.

9 Tuleohutusnõuded

Projekt on koostatud vastavuses Eesti projekteerimismõõnidega "Ehitiste tuleohutus" EPN 10.1.

Hoonete kaugus krundi piirist on min 5,0 m. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Tupikteede lõppu rajada tuletõrje nõuetele vastav ümberkeeramisplats (min 12x12m). Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q=5$ 1/sek 3h jooksul saadakse rajatavast tuletõrje veemahutist ($V=54m^3$) juurdesõidutee ääres. Tuletõrje veevõtukohta vähim kaugus hoonetest on 20,0 m.

10 Nõuded kuritegevuse vältimiseks

Arvestades, et tegemist on suhteliselt omaette asuva hoonegrupiga, on otstarbekaim organiseerida naabrivalve. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel naha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski.

11 Veevarustus ja kanalisatsioon

11.1.Üldist

Kinnistute detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

- 1) Tehnilised tingimused (väljastatud OÜ Loo Vesi poolt 23.sept.2004.a. nr.56)
- 2) OÜ Maaplaneeringud töö nr. 197-04 - Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 mü. detailplaneering
- 3) „Ühisveevärk" EPN 18.5.1.
- 4) „Ühiskanalisatsioonivõrk " EPN 18.6
- 5) „Linnatänavad" osa 8 Tehnovõrgud ja rajatised EPN 17
- 6) „Vee tarbimismõõnid" ET-1 1001.0193

11.2.Planeeritud veevarustus

Detailplaneeringuga moodustatavad krundid varustatakse joogiveega vastavalt tehnilistele tingimustele, väljavõttega asula kinnistuid läbivast Kadakaranna MÜ-d varustavast OÜ Eldore Kinnisvara omanduses olevast veetrassist DN 110 mm.

Kolli 7, Liivametsa 1, Tooma, Korstna IV ja Laigari mü-dele joogivee saamiseks ühendatakse veetorustik OÜ Maaplaneeringud detailplaneeringus (töö nr. 197-04) ettenähtud krundi nr.3/1 varustava veetorustikuga.

Veetorustik on projekteeritud plastist joogiveetorudest.

Planeeritavate kruntide veeühendused monteeritakse plasttorudest 032 ja ühendatakse tänavatorustikuga sadula abil. Krundi piirist 0,5 m kaugusele valjapoole monteeritakse maakraan Dn25, mis on ühtlasi veevarustuse liitumispunktiks (VLP).

Eramud on varustatud veemõõdusõlmedega.

Kinnistute veevarustuse välisvõrk on planeeritud tee äärde haljasalale, ühisesse kaevikusse kanalisatsioonitorustikuga. Torude telgede vahekaugus on 0,5m.

11.3.Planeeritud kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide kanaliseeritavate olmereovete (ainult) eelvooluks, vastavalt tehnilistele tingimustele, on asula kinnistuid läbiva Kadakaranna MÜ-d teenindav OÜ Eldore Kinnisvara omanduses olev kanalisatsiooni survetrass.

Kanalisatsioonitorustik ühendatakse - analoogselt p.2 toodud veetorustikuga- 00 Maaplaneeringud detailplaneeringus ette nähtud krundi nr.3/1 kanalisatsioonitorustikuga.

Kanalisatsioonitorustik monteeritakse tee haljasalale ühisesse kaevikusse veetorustikuga.

Torustik koosneb plasttorudest. Kruntide äravoolutorustikud DN 160 ühendatakse tänavatorustikuga plastkaevude abil. Krundi piirist 0,5 m kaugusele väljapoole paigaldatakse kontrollkaev või toru, mis on ühtlasi kanalisatsiooni liitumispunktiks (KLP).

Sajuvesi hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt hajutatakse krundi haljaspindadele.

11.4.Planeeritud tuletõrjeveevarustus

Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q=5$ 1/s 3 tunni jooksul saadakse Liivametsa 1 kinnistule planeeritavast tuletõrjevõhoidlast mahuga >54 m³.

Veehoidla täitumine toimub tänava veetorustikule sadulaga paigaldatud plasttoru 032 ja maakraani abil (VLP).

11.5.Kommunikatsioonide koridor

OÜ Maaplaneeringud (WE) nr.197-04) koostatud Mardi 7, Mardi13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringus toodud krunte varustatakse joogivee ja kanalisatsiooniga, vastavalt OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele, asula torustikest Liivametsa 1 ja Kolli 7 vastavad torustikud (vesi, kanalisatsioon, side, elekter) ühendatakse läbi Tooma, Korstna IV ja Laigari 4 maaüksuste töös nr. 197-04 ettenähtud torustikega. Torustike ühendamiseks on planeeritud ülaltoodud kinnistute maa-aladele kommunikatsioonide koridor (vt lisa 17), mis kulgeb piki olemasolevat metsateed.

Ette on nähtud võimalus kommunikatsioonide koridori jätkamiseks tagapool asuvate kinnistute tehnovarustuse rajamiseks.

Antud töös ettenähtud välisvõrkude dimensioneerimine saab toimuda järgnevas projekteerimise staadiumis, kui on dimensioneeritud maaüksuste Mardi 7, 13 ja 14 välisvõrgud ja koostatud Tooma, Korstna IV ja Laigari 4 detailplaneeringud.

11.6.Põhinäitajad

- | | |
|--------------------------|------------------------------------------|
| 1) Ööpäevane veevajadus | Q=2,7 m ³ /d |
| 2) Arvutuslik vooluhulk | Q _{max} h=0,6 m ³ /h |
| 3) Vabasurve veesisendil | H=200kPa |
| 4) Heitvete vooluhulk | Q=2,7 m ³ /d |
| 5) Reostus | S=0,75 kg BHT ₇ /d |

12 Elektri- ja sidevarustus

12.1.Üldist

Projektis on lahendatud Kolli 7 ja Liivametsa 1 maaüksuste elektrivarustus, välisvalgustus ja telefoniseerimine. El.koormuste määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995.a.

12.2.Elektrivarustuse välisvõrgud

Käesolev projekti osa on kooskõlas Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr.50127 02.08.2004.a.

Maaüksuste elektrivarustus planeeritakse Korstna IV ja Laigari 4 kinnistute piirile projekteeritavast transiitkastist (OÜ Jaotusvõrk PÜ-d 15.12.2003 nr.3300 ja 02.02.2004 nr. 3588) 0,4 kV maakaabelliiniga. Kinnistute vahelisele piirile, sõidutee äärde paigaldatakse transiit- ja kolmekohaline liitumiskilp TK1 ja LK 1 (vt. Lisad nr. 17 ja 18).

Kinnistute toiteliinid on lahendatud ringliinidena.

12.3.Välisvalgustus

Välisvalgustuse el. võrgud on ühendatud projekteeritava T/A reservfiidriga.

Välisvalgustuse lõppmasti kõrvale on paigaldatud liitumiskilp 2-tariifse arvestussüsteemiga ning tänavavalgustuse lülitusseade distantseadmega DJS-RP200, korpusega EH3-AP2 1. Kaabli T/A -st kuni liitumiskilbini paigaldab AS Eesti Energia vt.lisa 19).

Kasutatud kuni 100 W kõrgsurve naatriumlampidega valgusteid. Valgustite tüüp eelnevalt kooskõlastada.

Normeeritud valgustatus on 10 Lx.

Kasutatud koonilisi tsingitud metallposte kõrgusega 6,0 m.

Mastide vahekaugus ei tohi ületada 30 m.

Postidesse on projekteeritud kaitsme- ja ühendusarmatuur valgusti kaitsmiseks ja kaablite transiitühenduseks.

Tänavavalgustuse lülitus- ja ooteseadme hämarlülitid andur viiakse posti tippu vastavalt paigaldusjuhendile.

Montaaž teostatakse kaablitega AXMK, vt. Lisa nr. 19.

12.4.Sidekanalisatsioon

Sidevõrk on projekteeritud vastavalt ELION ETTEVÕTTED AS poolt väljastatud telekommunikatsioonilistele tingimustele nr.GI-8-41175-7/245 08.07.2004.a.

Kuna planeeritavas piirkonnas puudub Elioni vaskaablivõrk, siis eelpoolnimetatud maaüksustele planeeritavate elamute telekommunikatsiooni ühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena. Selle piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja/või WDSL raadiotelefoni- ja andmesidesüsteemidega, millised võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

Välisvõrkude planeerimisel on maaüksuste piires reserveeritud maa-ala võimaliku sidetrassi ehituseks elamutesse tulevikus, nähes ette planeeritaval alal tee äärde uue hoonestuse tarbeks asukohta maakaablile.

Kinnistusest sidekanalisatsioonivõrgu skeemi vt. lisa nr. 20.

13 Lisad

13.1 Menetlusdokumendid

1. Jõelähtme Vallavolikogu otsus 01.veebruar 2010 nr 43
2. Detailplaneeringu lähteülesanne 08.02.2010
3. Skeem detailplaneeringu lähteülesande juurde 08.02.2010
4. Teade detailplaneeringu algatamise kohta 10.veebruar 2010a.
5. Ametlik teade detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu toimumise kohta veebruar 2010a.
6. Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi, Tommimetsa ja Liivametsa 1 detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 22.veebruar 2010
7. Detailplaneeringu tellimise ja finantseerimise leping veebruar 2010
8. Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-5/12404-2 23.03.2010
9. Harju Maavalitsuse kiri nr 2.1-13k/886 29.03.2010
10. Jõelähtme Vallavalituse korraldus nr 265 03.juuni 2010
11. Keskkonnaameti kiri nr HJR 14-9/12404-4 06.07.2010
12. Puudutatud isikute teavitamine
13. Teade detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta

13.2 Tehnilised tingimused

1. Loo Vesi tehnilised tingimused Kolli 7 ja Liivametsa 1 nr.56 23.sept.2004.a.
2. Neeme perspektiivne ühisveevärgi skeem.
3. Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkond tehnilised tingimused nr. 50127 02.08.2004.a.
4. Elion Ettevõtted AS Televõrgud tehnilised tingimused 08.07.2004.a. nr.G11-8-41175-7/245 telekommunikatsioonide ühenduseks.
5. Kolli 7 ja Liivametsa 1 maaüksuste väline kommunikatsioonide koridori asendi skeem
6. El.varustuse skeem
7. Tänavavalgustuse skeemid
8. Sidesignalisatsiooni skeem

13.3 Maaomand

1. Kinnistusregister. Registriosa 11054702 .Peetri
2. Kinnistusregister. Registriosa 11054802. Kollipeetri
3. Kinnistusregister. Registriosa 8072002. Kolli 7
4. Kinnistusregister. Registriosa 11054502. Tommi
5. Kinnistusregister. Registriosa 11054602. Tommimetsa
6. Kinnistusregister. Registriosa 1943802. Liivametsa 1
7. Kinnistusregister. Registriosa 9776902. Reinu XI
8. Kinnistusregister. Registriosa 8511302. Laigari 4
9. Jõelähtme valla üldplaneeringu väljavõte
10. Maakatastri kitsenduste väljavõte.
11. Kinnistusregister. Registriosa 11695602. Metsamarja põik 4A.
12. Kinnistusregister. Registriosa 11695802. Metsamarja põik 6A.
13. Kinnistusregister. Registriosa 6801902. Metsamarja põik 6B

14 Joonised

Situatsiooniskeem	G001
Detailplaneering. Tugiplaan	G002
Detailplaneering. Põhijoonis	G003
Detailplaneering. Vertikaalplaneerimine	G004
Detailplaneering. Tehnovõrkude koondplaan	G005

15 Kooskõlastuste koondtabel