

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.2. Detailplaneeringu koostamise normdokumendid

1.2.1. Varem koostatud uuringud

1.3. Planeeringuga koostamise eesmärk

1.3.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hinnang

1.3.2. Olemasolev olukord

1.3.3. Olemasolevad hooned ja rajatised

1.3.4. Olemasolev haljastus

1.3.5. Kehtivad kitsendused

1.4. Kontaktvöönd

2. Planeeringu lahendusettepanek

2.1. Kruntide moodustamise ettepanek.

2.2. Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded hoonetele.

2.3. Piirdeaia kujundamise nõuded

2.4. Liikluskorralduse, parkimise põhimõtted

2.5. Juurdepääsuteed.

2.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

2.7. Detailplaneeringu koostamise kitsendused-

2.7.1. Kitsendused tehnovõrkude kaitsevööndite osas-

2.7.2. Kitsendused vee ja reovee osas-

2.7.3. Muud kitsendused-

2.8. Vastavus üldplaneeringutele ja põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

3. Tehnovõrkude lahendus

3.1. Elektrivarustus

3.2. Sademevesi

3.3. Vesi-kanalisatsioon

3.4. Sidevarustus

3.5. Soojavarustus

4. Keskkond ja keskkonnakaitse abinõud

4.1. Maapind

4.2. Taime ja loomaliigid

4.3. Maastikukaitse

4.4. Põhjavesi

4.5. Müra

4.6. Puude säilitamine ja raiumine

4.7. Jäätmed

4.8. Valgustus

5. Tuleohutus

5.1. Projekti tuleohutuseosa koostamiseks vajalikud õigusaktid

6. Radooniohu vältimine

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

8. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

9. Planeeringu rakendamise võimalused ehk realiseerimise kava

2. GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Põhijoonis
4. Tugiplaan
5. Tee lõige
6. 3D illustratsioon

3. PLANEERINGU LISADE LOETELU

Elektrilevi tehnilised tingimused

Elektrilevi kooskõlastus

4. PLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

- Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2023 otsus nr 149 „ Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Lisa 2 „Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang“ (eelhinnang).
- Planeeringu kooskõlastused - koostöö tabel

1. SELETUSKIRI

1.1.Detailplaneeringu koostamise alused:

- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209), edaspidi üldplaneering.
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78)
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2023 otsus nr 149 „ Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ Lisa 2 „Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang“ (eelhinnang).
- Planeerimisseadus;

1.2.Detailplaneeringu koostamise normdokumendid:

- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.“
- Sotsiaalministri 4.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid.“
- EVS- EN 17037:2019+ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes „
- EVS 842:2003 „ Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Majandus- ja taristuminister 02.07.2015 määrusele nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“;
- Majandus- ja taristuminister „Nõuded ehitusprojektile“, vastu võetud 17.07.2015 ja määruse nr on 97;
- Ettevõtlus-ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrus nr 19. “Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase.”
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;

1.2.1.Varem koostatud uuringud:

- Geodeetiline mõõdistus, GEOMAP OÜ, töö nr T-049-22, kp 06.10.2022.

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Juku In OÜ

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: OÜ R. Valk Arhitektuuribüroo

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu

1.3.Planeeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kirde-Alma maaüksus kaheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning Ida-Alma maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, määratakse arhitektuursed nõuded hoonetele ja tehnovõrkudega varustamine ning keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks koos juurde haaratud transpordimaa krundiga on ca 3.0 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jaotada olemasolev Kirde-Alma krunt kaheks elamumaa (EP) krundiks ja üheks transpordimaa (LT) krundiks ning Ida-Alma sihtotstarbe muutmine elamumaaks (EP).

Detailplaneeringuga on kavas määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ühe elamu ja kahe abihoonete rajamiseks elamu krundile.

Planeeritav ala paikneb hajaasustuses, Saha küla põhja osas, põllu-ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal, kus eluaseme koha või kuni kolmest krundist moodustuva hoonetegrupi omavaheline kaugus peab olema 200m. Juhul, kui kavandatakse arendustegevust, kus hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 200m, on arendustegevuse aluseks üldplaneeringut muutev detailplaneering. Käesolev detailplaneering on ainult eelpool nimetatud osas algatatud üldplaneeringut muutvana. Ülejäänud osas on tegemist üldplaneeringule vastava detailplaneeringuga.

Käesolevaga koostatatud detailplaneering on vastavuses maa-ala üldistes kasutus ja ehitustingimustes koostamisel oleva üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otusega nr 62) punktidega 2, 3, 5, 6, 7, 13, 14, 16, 17.

Käesoleva planeeringu kohaselt Kirde-Alma ja Ida-Alma maaüksustele kavandatud kolmene hoonete grupp jääb lähemale kui 200m olemasolevatest Väike-Pullimäe, Nurme ja Jaagu kinnistute hoonetest. Sellest tulenevalt on käesolevaga koostatav detailplaneering algatatud üldplaneeringut muutvana. Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele on üldplaneeringu muutmise põhjendatud, kuna olemasolevate ja kavandatavate hoonete vahele jääb piisavalt suur haljastusega kaetud puhversoon ning uushoonete hoonestusalad on kavandatud juurdepääsutee poolsesse külge, mis võimaldab tagada rohevõrgustiku jätkuvat toimimist ning leevendab vastuolu üldplaneeringu kohase hoonetevahelise kauguse osas.

1.3.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hinnang:

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju piirkonna majandusele ning kultuuriliste-, sotsiaalsete- ja looduskeskkonnaga seotud arengutele, kuna antud detailplaneeringuga kavandatakse üksikelamud 3-le perekonnale, kelle liikmetele saab see ala alaliseks kodupaigaks ja kes ise on huvitatud eelpool nimetatud valdkondade arengust antud piirkonnas.

Detailplaneeringuga ei ole keskkonna uuringute vajadust ette nähtud, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju:

Alus - detailplaneeringu lisade koosseisus LISA 2, Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2023 otsusega 149 „Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ning lähiala

detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, kus on dokument -

„Saha küla Ida-Alma ja Kirde -Alma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang“, mis on koostatud keskkonnanõunik Mailis Ental poolt.

1.3.2. Olemasolev olukord-

Planeeritav ala paikneb hajaasustuses, Saha küla põhja osas, põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal.

Planeeritavasse alasse on haaratud eravaldues olevad maaüksused: Ida-Alma (katastritunnusega 24501:001:1840, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 7174m²); Kirde-Alma (katastritunnusega 24501:001:2230, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 2.08 ha); osa munitsipaalomandis olevast Nurme tee lõik 1 maaüksusest (katastritunnusega 24501:001:1837, sihtotstarbega 100% transpordimaa, suurusega 1200m²).

Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis olevalt Nurme tee lõik 1 teelt.

1.3.3. Olemasolevad hooned ja rajatised.

Planeeritav ala on hoonestamata.

Kirde-Alma kinnistu läänepoolses küljes pikki kinnistu piiri asub sõidutee (Nurme tee pikendus).

Kirde -Alma kinnistul tee ääres asub elektri õhuliin ja lõunapoolses küljes risti läbi kinnistu läheb elektri õhuliin.

Kirde -Alma kinnistu lõunapoolses küljes asub geodeetiline märk.

1.3.4. Olemasolev haljastus.

Krundid on suures osas kaetud loodusliku rohumaaga ning osaliselt metsamaaga. Alal puuduvad suured puud, alal on madalamat võsa. Planeeritaval alal puuduvad kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000 võrgustiku alad ja teised väärtuslikud või tundlikud alad. Koostatav detailplaneering on vastavuses kehtiva maakonnaplaneeringuga. Maakonnaplaneeringu kohaselt ei tohi rohevõrgustiku funktsioneerimiseks looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Planeeritavast alast moodustab rohevõrgustikuga kattuvusosa, mis ei mõjuta rohevõrgustiku funktsioneerimist olulisel määral. Loodusliku ala vähenemine on vähene, alasse hooneid ja piirdeid ei kavandata.

1.3.5. Kehtivad kitsendused-

Elektri õhuliin koos 4 meetrise kaitsevööndiga (2m+2m) .

Elektri maakaabelliin 2 meetrise kaitsevööndiga (1m+1m).

Geodeetiline märk r=3 meetrise kaitsevööndiga

Rohevõrgustiku tuumala T9.

1.4. Kontaktvöönd-

Planeeritav ala paikneb vastavalt Jõelähtme üldplaneeringule põllu-ja metsamajandusmaal. Kirde-Alma krunti puudutab osaliselt rohevõrgustik T9.

Planeeritava ala ümber paikneva maa sihtostarve on valdavalt maatulundusmaa ja transpordimaa. Alast ca 350m kaugusel paikneb pere-, paaris- ja ridaelamu maa, Saage tee ääres.

Naaberkindistud: Nurme (maatulundusmaa 100%, 3.04ha); Põhja-Alma (maatulundusmaa 100%, 2,59ha); Karjamaa 4//Laurimäe tee 1 (maatulundusmaa 100%, 15,25ha); Viidiku (maatulundusmaa 100%, 18,08ha); Väike-Pullimäe (elamumaa 100%, 16645m²); Suur-Pullimäe (maatulundusmaa 100%, 6.01ha); Alma (maatulundusmaa 100%, 6,68ha); Nurme tee lõik 1 (transpordimaa 100%, 4217m²).

Läheduses olevad elamumaa kruntide suurused on varieeruvad nt. Väike-Pullimäe (elamumaa 100%, 16645m²); Valgesoo tee 8 (elamumaa 100%, 10673m²); Laurimäe tee 8 (elamumaa 100%, 10673m²); Saage tee 17 (elamumaa 100%, 3001m²).

Elamute suurused on samuti varieeruvad nt. Väike-Pullimäe üksikelamu- ehitisealune pind 111m²; Valgesoo tee 8 üksikelamu- ehitisealune pind 126m²; Saage tee 15 üksikelamu- ehitisealune pind 301,5m²; Hindreku tee 4 üksikelamu- ehitisealune pind 141m².

Kirda-Alma krunti läbi osaliselt rohevõrgustiku vöönd.

2. Planeeringu lahendusettepanek:

2.1. Kruntide moodustamise ettepanek.

POS. NR 1

Moodustatakse olemasolevast krundist Kirde-Alma (24501:001:2230)

Krundi suurus **9707m²**

Ehitisealune pind **500m²**

Max korruselisus **2 elamu/1 abihoone**

Max kõrgus **9m elamu/6m abihoone**

Hoonete max lubatud arv krundil **1 elamu/3 abihoonet**

Maa sihtotstarve **EP 100, 100% elamumaa, üksikelamu maa EP**

Tulepüsivuse klass **TP-3**

Parkimiskohtade arv **3**

POS. NR 2

Moodustatakse olemasolevast krundist Kirde-Alma (24501:001:2230).

Krundi suurus **8140m²**

Ehitisealune pind **500m²**

Max korruselisus **2 elamu/1 abihoone**

Max kõrgus **9m elamu/6m abihoone**

Hoonete max lubatud arv krundil **1 elamu/3 abihoonet**

Maa sihtotstarve **EP 100, 100% elamumaa, üksikelamu maa EP**

Tulepüsivuse klass **TP-3**

Parkimiskohtade arv **3**

POS. NR 3

Moodustatakse olemasolevast krundist Kirde-Alma (24501:001:2230).

Krundi suurus **2961m²**

Maa sihtotstarve **LT 100, 100% transpordimaa LT**

POS. NR 4

Moodustatakse olemasolevast krundist Ida-Alma (24501:001:1840).

Krundi suurus **7162m²**

Ehitisealune pind **500m²**

Max korruselisus **2 elamu/1 abihoone**

Max kõrgus **9m elamu/6m abihoone**

Hoonete max lubatud arv krundil **1 elamu/3 abihoonet**

Maa sihtotstarve **EP 100, 100% elamumaa, üksikelamu maa EP**

Tulepüsivuse klass **TP-3**

Parkimiskohtade arv **3**

2.2. Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded hoonetele:

- Katusekalle 10-50°, viil- või kelpkatust
- Välisviimistlus materjalid: ümbruskonda sobivad naturaalsed materjalid
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
- Hoonete paigutus kinnistu esipiiriga paralleelselt

Uus hoonestus peab jääma määratud hoonestusala sisse.

Vastavalt Keskkonnaameti arvamusele 10.06.2024 nr 6-2/24/10307-2:

"Kavandataval detailplaneeringul on teatav vastuolu üldplaneeringuga, kuid planeeringuga kavandatavad hoonestusalad jäävad siiski rohevõrgustiku tuumalast väljapoole, juba olemasolevate hoonestusalade lähedusse. Läheduses paiknevate olemasolevate hoonestusalade tõttu on piirkonna looduslikkus juba vähenenud, mistõttu olulist negatiivset mõju rohevõrgustikule oodata ei ole".

2.3. Piirdeaia kujundamise nõuded-

Puitlippaed max. kõrgusega 1,2 m tuleb rajada kruntide teepoolsetele hoonestusalade piirile. Ülejäänud kohtadesse kruntide hoonestusalade ümber on lubatud rajada metallpostidel võrkaed max. kõrgusega 1,5m.

Teepoolsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ning peab sobituma kokku hoone arhitektuuriga.

Puitpiirded peavad olema läbipaistvusega vähemalt 30 %.

Piirete lubatud asukohad on näidatud põhijoonisel DP-3.

Mitte rajada piirdeid rohevõrgustiku alasse.

2.4. Liikluskorralduse, parkimise põhimõtted-

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt Nurme tee lõik 1 kruusakattega teelt.

Pos 1, 2 ja Pos 4 kruntidele tuleb rajada sissepääsuteed, kavandatav parkimiskohtade arv igal elamumaa krundil on 3.

2.5. Juurdepääsuteed-

Moodustatav transpordimaa ja osaliselt planeeringu alasse jääv Nurme tee lõik 1 (Pos nr 4 läänepoolsel piiril) tuleb rekonstrueerida 4,5m laiuseks mustkattega teeks. Rekonstrueeritav sõidutee konstruktsioon peab kandma prügiveo- ja päästemasinate raskust.

Ümberpööramisplatsi alasse jääb olemasolev elektripost, mis võimalusel ümber tõsta või moodustada posti ümber ohutussaar. Ida-Alma (Pos nr 4) kinnistule pääseb Nurme tee lõik 1 kinnistult. Uutele Pos nr 1 ja Pos nr 2 kinnistutele pääseb Pos nr 3 transpordimaa krundilt.

Huvitatud isiku taotluse põhjal algatatud detailplaneeringu puhul on pooled kokku leppinud, et huvitatud isik võõrandab vallale Kirde-Alma katastriüksuse arvelt moodustatava transpordimaa krundi peale olemasoleva eratee ümberehitamist 4.5m laiuseks mustkattega (freespurukate ja 2x pindamine) teeks koos normikohase autode ümberkeeramise võimalusega kavandatava avalikult kasutatava tee lõpus. Kohtustus tuleb täita hiljemalt 2(kahe) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest.

Sõidutee ja sissesõitude täpne lahendus koostatakse vastava eriala spetsialisti poolt enne ehitustööde algust.

2.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted-

Kavandatavate hoonete ümber võib maapinda tõsta vajadusel 10-40cm. Vastavalt kinnistu maapinna kõrgusele. Maapinna tõstmise tulemuse peab jägima, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Täpne vertikaalplaneering lahendatakse ehitusprojektiga.

2.7. Detailplaneeringu koostamise kitsendused-

2.7.1. Kitsendused tehnovõrkude kaitsevööndite osas-

- elektriõhuliini kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 Kv (nimi: AMKA.3x 70+95 ja 31751 õil mast nr 43) kaitsevöönd 2m teljest;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd: Elektri maakaabelliin (nimi: 31751 õil mast nr 43) kaitsevöönd 1m teljest.

2.7.2. Kitsendused vee ja reovee osas-

Kuna hoonete kasutamisel vajalikud vee ja reovee täpsed kogused selguvad hoonete ehitusprojektide koostamise käigus, siis tuleb lähtuda järgmisest:

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett. Vältida tuleb sade- ja pinnasevee sattumist kanalisatsiooni. Sademevee osas tuleb ette näha selle kogumist ja kasutamist kastmisveeks, et joogivett kasutada säästlikult.

Antud piirkonnas on kinnistutele ette nähtud reovee kogumismahutid või biopuhastid, sest olenevalt ala reostuskoormusest võib alal, kus puudub ühiskanalisatsioon, nõuetekohaselt

immutada pinnasesse vähemalt bioloogiliselt puhastatud reovett. Planeeringualal on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Sellest tulenevalt on kinnistutel tekkivad reoveed vaja kas koguda kinnisesse kogumismahutisse või rajada reovee puhastamiseks bioloogiline puhastussüsteem ning süsteemi läbinud reovesi immutada. Omapuhasti täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kanaliseerimise kuju määratakse eraldi igale reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise protsessi tehnoloogilisele osale (VeeS § 134 lg5). Täpsemad kujad on esitatud keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 "Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus" §-s 4. Reovee kogumismahuti on reovee kohtkäitlussüsteem, mis ei kuulu määruse nr 31 reguleerimisalasse.

Heitvee hajutatult pinnasesse immutamisel tuleb lähtuda heitvee vooluhulgast ning põhjavee kaitsest, vastavalt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhutamise kohta, nõetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused" § 8 lg 1.

2.7.3. Muud kitsendused -

- rohevõrgustiku tuumala T9;
- planeeringuala piirneb Rebala muinsuskaitsealaga (mälestisregistri nr 27015)
- geodeetiline märk kaitsevöönd: (nimetus: 0505 (GPA ID 49725)), mille kaitsevöönd 3m on märgi keskmest.

Nimetatud geodeetiline märk tuleb võimalusel säilitada selle praeguses asukohas, samuti peab olema tagatud juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil. Kui tööde käigus ei ole võimalik nimetatud geodeetilist märki praeguses asukohas säilitada, võib märgi kõrvaldada. Geodeetilise märgi kõrvaldamisest palume teavitada Maa-ameti geodeesia ja aeromöödistamise osakonna juhatajat (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maaamet.ee).

2.8. Vastavus üldplaneeringutele ja põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08. 2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt paiknevad planeeritavad maaüksused hajaasustuses, põllu-ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal ja, millega on sätestatud, et ühe eluasemekoha või kuni kolmest krundist moodustusva hoonegrupi omavaheline vahekaugus peab olema 200m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksutele kavandatud kolmene hoonete grupp jääb olemasolevatest Väike-Pullimäe, Nurme ja Jaagu hoonetest lähemale kui 200m. Sellest tulenevalt on detailplaneeringut menetletud kehtivat üldplaneeringut muutmiseks. Kirde-Alma katastriüksus asub osaliselt Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ planeeritud rohevõrgustikus. Kehtiva üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku

tugialale T9 (tuumala).Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad jäävad nii maakonnaplaneeringu kui ka üldplaneeringu rohevõrgust väljapoole. Uushoonete hoonestusalad on kavandatud juurdepääsutee poolsesse külge, mis võimaldab tagada rohevõrgustiku jätkuvat toimimist ning leevendab vastuolu üldplaneeringukohase hoonete omavahelise kauguse osas.Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna moodustatavate kruntide suurused võimaldavad jätta olemasolevate ja kavandatavate hoonete vahele piisavalt rohelist haljasfooni/puhvertsooni.

Avaliku huvi olemasolu tuleneb asjaolust, et huvitatud isik võõrandab vallale Kirde-Almakatastriüksuse arvelt moodustatava transpordimaa krundi peale olemasoleva eratee ümberehitamist 4.5m laiuks mustkattega (freespuru ja 2x pindamine) teeks koos normikohase autode ümberkeeramise võimaluse rajamisega kavandatava avalikult kasutatava tee lõpus.

3.Tehnovõrkude lahendus:

a) Huvitatud isik kohustub korraldama omavahenditest detailplaneeringu alusel moodustatavate kruntide varustamise tehnovõrkudega, sh sõlmima piirkonna võrguettevõtete ga liitumislepingud. Huvitatud isiku kohustuseks on tagada krunte teenindava infrastruktuuri välja ehitamine kuni liitumispunktideni.

b) Huvitatud isik kohustub omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga või muu asjakohase pädeva isikuga tagama pinnase-ja sademevee ärajuhtimise süsteemi või maaparandussüsteemi väljaehitamise või rekonstrueerimise kuni eesvooluni. Seda ka juhul kui sadevete ärajuhtimise süsteemi osas, mis jäävad detailplaneeringu alast väljaspoole, kuid on detailplaneeringu alaga funktsionaalselt seotud süsteemi nõuetekohaseks toimimiseks vajalik.

c) Tehnovõrkude täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

3.1. Elektrivarustus-

Planeeritavat ala läbib elektri õhuliin.

Eluhoonete paigutamist elektriõhuliinide kaitsevööndisse vältida, ennetamaks neist tulenevaid võimalikke ohte.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele.

1. Detailplaneeringu ala elektritoide nähakse ette olemasoleva alajaama Almanurme:(Rae) fiidri F2 baasil.

2. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri õhuliinilt nähakse ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute Pos 1, 2 ja 4 piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teelasse mitmekohalistena. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

3. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata.

5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Võimaluse korral võib kasutada lisaks alternatiivseid elektritootmisvõimalusi nt. päikesepaneele, mille osas tuleb perspektiivsel koostada vastav ehitusprojekt.

3.2. Sademevesi-

Sademeveed hajutatakse kinnistute piires haljasalale. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Sademevee osas tuleb ette näha selle kogumist ja kasutamist kastmisveeks, et joogivett kasutada säästlikult. Sademeveest vabanemiseks kaaluda looduslähedasi lahendusi: rohealaid, viibetiike, vihmaaedaid, imbkraave või muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Täpsed sadevee immutamise meetodid lahendatakse ehitusprojektiga.

3.3. Vesi-kanalisatsioon-

Joelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt ei kuulu ala ÜVK piirkonda.

Veevarustuse tagamiseks tuleb rajada ühine puurkaev. Puurkaevu kaitsevöönd määratakse 10m läbimõõduga. Veetrasside ümber esitatakse servituudivajadusega ala 2m mõlemale poole trassi telge, võrguvaldaja kasuks.

Planeeringuala elamukruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalse kohtkäitlusrajatise baasil, vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele. Järgida tuleb valitud lahenduse sanitaar- ja kaitsenõudeid.

3.4. Sidevarustus-

Planeeritav alal puudub sidekaabel. Side lahendatakse õhu kaudu või rajatakse sidekaabel vastava ettevõtte kooskõlastuste ja tehniliste tingimuste alusel.

3.5. Soojavarustus-

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttega. Soovituslik on taastuvenergia kasutamine.

Hoonete soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada õhk-vesi või maakütte tüüpi soojuspumpa.

Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Hoonete soojavarustuse süsteemi täpsustatud valik tehakse hoonete ehitusprojektide koostamisel.

4. Keskkond ja keskkonnakaitse abinõud:

4.1. Maapind-

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine. Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

Ida-Alma kinnistu kõlvikuline jaotus: 5793 m² looduslik rohumaa, 1381 m² metsamaa. Kirde-Alma kinnistu kõlvikuline jaotus: 1,50 ha looduslik rohumaa, 0,45 ha metsamaa, 0,13 ha muu maa. Seega valdavalt on tegemist loodusliku rohumaa

4.2. Taime ja loomaliigid-

Alal leidub suure tõenäosusega tavapäraseid looma- ning linnuliike. Väärtuslikke taimekooslusi alal teadaolevalt ei leidu. Tõenäoliselt pakuvad loomadele elupaika pigem metsasemad alad.

4.3. Maastikukaitse-

Planeeringualal ning selle läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

4.4. Põhjavesi-

Planeeringualal on põhjavesi valdavalt looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Kirde-Alma kinnistu põhjaosas on põhjavesi keskmiselt kaitstud. Tuleb jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetega ning õigete töövõtetega. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesel perioodil. Tugevate sadude ajaks tuleb kaevetööd peatada. Ehitustöödega seotud mehhanismide kasutamisel tuleb vältida masinaõli ja kütuse lekkeid, tagades reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ja kokku koguda väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne).

Nende nõuete täitmisel on pinna- ja põhjavee reostumise oht väike.

4.5. Müra-

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00-7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel- päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Alus keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

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

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

Planeeritud tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.

Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusmüra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid.” (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud liiklusmüra normtasemeid.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

4.6. Puude säilitamine ja raiumine-

Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Ehitusele ette jäävate puude raiel tuleb lähtuda Jõelähtme vallas kehtivast raielubade väljastamise korrast (Jõelähtme Vallavolikogu 29.11.2006 nr 38 „Raieloa andmise tingimused ja kord”) Vajadusel tuleb tellida dendroloogiline hinnang. Ehitustööde ajal tuleb kaitsta säilitatavat kõrghaljastust, sh tuleb vältida juurte ja tüvede kahjustamist, juurte läheduses teha kaevetöid käsitsi. Olemasolevatele ja säilitatavatele puudele tuleb luua soodsad kasvutingimused ja nende kaitse, et tagada mitmekesise ja esteetiliselt väärtusliku looduskeskkonna säilimine.

4.7. Jäätmed-

Jäätmete käitlus toimub vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Tagada tuleb jäätmete liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Mahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutitele näha ehitusprojektis ette võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid mahuti ja selle asukoha suhtes. Jäätmemahutite asukoht määratakse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis esitatakse jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule, pinnasetööde mahud, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ja jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

4.8. Valgustus

Arvestada EVS-EN 17037:2019+ A1:2021 „Päevavalguse hoonetes” nõuetega.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

5. Tuleohutus:

Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tagamisel peab lähtuma siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded”. Tuleohutuse täpsustatud seletuskiri koostatakse vastavalt tegelikult kavandavatele hoonetele järgmises projekteerimise staadiumis. Tulekustutuseks vajalik vooluhulk on 20 l/s, arvestuslik tulekahju kestus on 3h.

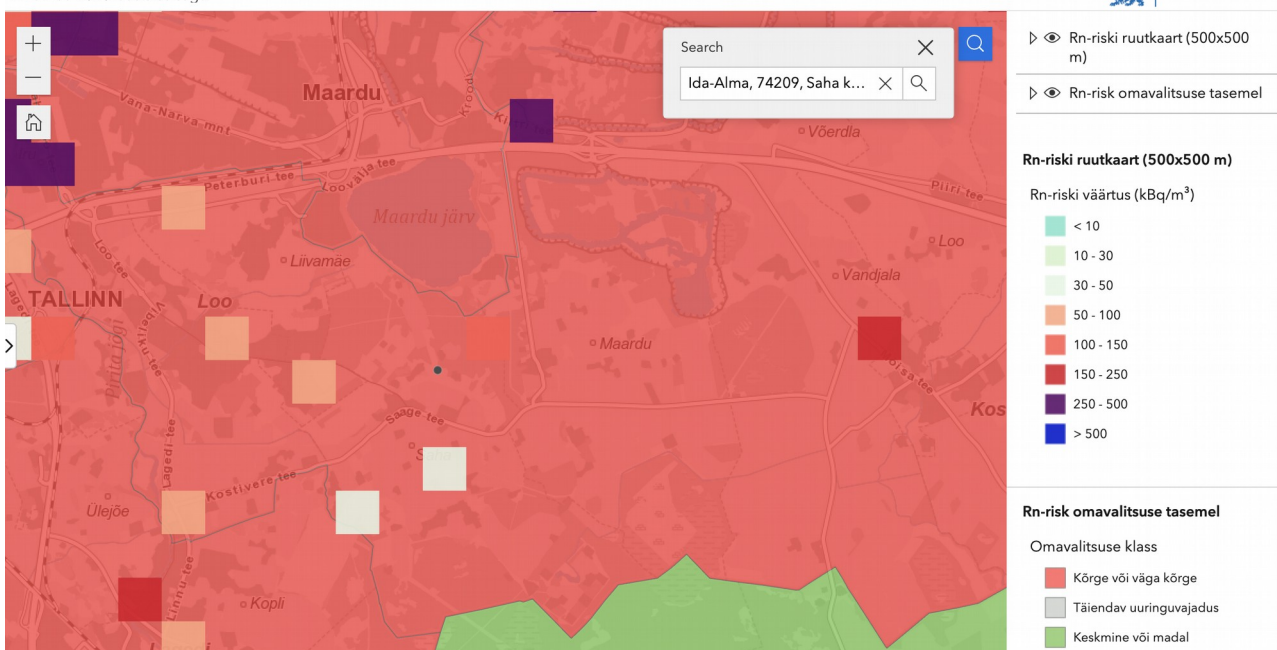
Hoonete tulepüsivuse klass on TP-3.
Hoone põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².

5.1. Projekti tuleohutuseosa koostamiseks vajalikud õigusaktid:

- Tuleohutuse seadus 05.05.2010
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“.
- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
Projekti tuleohutusosa koostamiseks vajalikud standardid:
- Standardiseeria EVS 812
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Eesti pinnase radooniriski kaart

Andmed 2020. aasta seisuga



• 6. Radooniohu vältimine

Planeeritav ala ligikaudne asukoht (vt Eesti pinnase radooniriski kaart andmed 2020-aasta seisuga)

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele kõrge (100-150 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnase alal. Vajadusel teha kontrollmõõdistus.

Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks vajaduse korral ehitusprojekti koostamise käigus teostada projekteeritaval kinnistul radoonitasete mõõtmised.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu.

Radooniriski vältimine tuleb ette näha vastavaltstandardile EVS 840:2003 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes", millest projekteerimisel lähtudes jääb siseõhu radoonisisaldus eelduste kohaselt madalamale ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 "Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiiv doosi viitetase" toodud väärtusest 300 Bq/m³ nagu on sätestatud vastavates vabariigi valitsuse määrustes.

Paigaldada ventilatsioonisüsteem, mis tekitab hoonesse väikese ülerõhu. Lisaks sellele, et õhk vahetub kiiremini, tekitab väike ülerõhk ka olukorra, kus radoon ei saa nii intensiivselt hoonesse tungida. Ülerõhu tekitamisel peab olema kindlasti ventilatsioonisüsteem, mis ühelt poolt puhub õhku sisse, ent samas imeb teistest ruumidest õhu välja. Muidu võib ülerõhk tekitada seinade hallitust.

Hermeetiliseks tuleks muuta ka pistikupesad ning muud avaused seintes, sest radoon võib maapinnast liikuda poorsesse seinamaterjali. Eesti projekteerimismäärustes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused:

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhitud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamisetulekindlate materjalide kasutamine;
- tuletõrje- ning valvesignalisatsiooni paigaldamine;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

8. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja:

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

9. Planeeringu rakendamise võimalused ehk realiseerimise kava:

- Detailplaneeringu järgsete katastriüksuste moodustamine
- Planeeringuga seotud servituutide alusel notariaalsete lepingute sõlmimine ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- Huvitatud isiku poolt vallale Kirde-Alma katastriüksuse arvelt moodustatava transpordimaa krundi (joonisel pos 3) võõrandamine peale olemasoleva eratee ümberehitamist 4.5m laiuseks mustkattega (freespurukate ja 2x pindamine) teeks koos normikohase autode ümberkeeramise võimalusega avalikult kasutatava tee lõpus.
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimine, nendele ehituslubade taotlemine, mille eelduseks on eratee normikohane ümberehitamine ja vallale üle andmine.

Seletuskirja koostas: OÜ R. Valk Arhitektuuribüroo arhitekt, vastutav spetsialist Reet Valk, volitatud arhitekt tase 7.