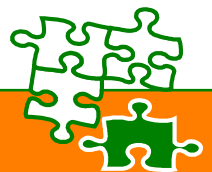




JÕELÄHTME VALD. RUU KÜLA.
SEENE MAAÜKSUSE JA OSALISELT
KÕRRE MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERINGU ESKIIS.

OÜ Head 2022



JÕELÄHTME VALD. RUU KÜLA.
SEENE MAAÜKSUSE JA
OSALISELT KÕRRE MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERINGU ESKIIS.

ÜLEANTUD: 06.07.2022

KORRIGEERITUD: –

TÖÖ NUMBER: 037/2022

TELLIJA: **Jägala Kodud OÜ**
Vabaõhumuuseumi tee 1,
13522 Tallinn

PROJEKTJUHT: Kaur Lass

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	3
SISSEJUHATUS	4
1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	5
1.1 PLANEERINGUALA SUURUS JA PLANEERITAVA ALA	5
1.1.1 <i>Kontaktvööndi ja ümbruskonna iseloomustus</i>	6
1.1.2 <i>Planeeringuala iseloomustus</i>	7
2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED	8
2.1 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE.....	8
2.2 MAA-ALA JAGAMINE KRUNTIDEKS, HOONESTUSALA SEES HOONE ASUKOHA VALIKU PÕHIMÕTTED, LUBATUD HOONETE TÜÜBID JA EHTUSÕIGUS.....	9
2.2.1 <i>Elamumaa krundid (EP)</i>	9
2.2.2 <i>Ridaelamumaa krundid (ER)</i>	10
2.2.3 <i>Hoonete olemus ja arhitektuursed tingimused</i>	10
2.3 TRANSPORDIMAA (L), LIIKLUSKORRALDUS, PLATSID JA PARKIMINE	12
2.4 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS	12
3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	14
3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	15
FOTOD	17
SKEEMID JA JOONISED	
ESKIISJONIS	

SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Ruu külas, Jõelähtme vallas, Harjumaal.

Planeeritav ca 10,4 ha suurune ala koosneb Seene maaüksusest (katastritunnus 24504:008:0239, kogupind 5,62 ha) ja osaliselt Kõrre maaüksusest (katastritunnus 24504:008:0233, kogupind 10,01 ha), mis paiknevad Jõelähtme vallas, Ruu külas.

Planeeringusse haaratud maa-ala asub Ruu-Ihasalu maanteega (riigitee nr T-11262) külgneval alal, jäädes osaliselt kõrghaljastatud Seene maaüksusele ja osaliselt paiknedes lagedal rohumaal (endine karjamaa Kõrre maaüksusel, vt *Fotod*). Ruu-Ihasalu maantee, Seene mü ja Kõrre mü vahel paikneb Jägala jõe rajatud veekanal.

Välja pakutud planeeringualal kehtib Väljapool Seene maaüksust *Kõrre maaüksuse detailplaneering*, mis on kehtestatud 30.10.2007 Jõelähtme Vallavalitsuse otsusega nr 277. Planeeringuala piires plaanitakse seda varem kehtestatud detailplaneeringut muuta, kuid enamuse varem kehtivast *Kõrre maaüksuse detailplaneeringust* jääb kehtima senisel kujul.

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

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi alusel soovitakse moodustada ale 21 üksikelamu krunti (sealjuures muudetakse 6 olemasoleva krundi kuju ja hoonestusalasid Kõrre maaüksuse piires) ja 4 ridaelamukrunti (neist 3 Kõrre maaüksuse piires). Naabruses oleva Kõrre maaüksuse detailplaneeringuala piires jääb alles 19 senist üksikelamukrunti ja üks üldmaakrunt, mis moodustaks Seene maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud lahendusega ühtse terviku. Lisaks nähakse ette krundid teedele ja jalgteele olemasoleva veekanaliga naabruses. Detailplaneeringuga määratakse planeeringualal kruntide ehitusõigus ja edasise projekteerimise nõuded; uute teede ja tehnosüsteemide põhimõttelised asukohad, kitsendused, servituutide vajadus jms.

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

Detailplaneeringu lahendus valmis OÜ Head, Jõelähtme Vallavalitsuse ja tellija Jägala Kodud OÜ vahelises koostöös. Teedelahenduse osa koostati koostöös T-Model OÜ-ga. Tee lahenduse koostamisel arvestati Seene maaüksuse juurdepääsu tee ja sisetee projektidega, mis on saanud ehitusloa.

OÜ Head poolt tegelesid detailplaneeringu eskiisi koostamisega planeerimiseksperit Kaur Lass (arhitekt, MA) ja arhitekt Eha Jakobi.

OÜ Head tänab Jõelähtme Vallavalitsuse, Loo Vesi OÜ töötajaid ning tellijat osutatud abi ja meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringu eskiisi lahenduse väljatöötamisel ja koostamisel.

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeringuala suurus ja planeeritava ala

Planeeringusse haaratud maa-ala asub Ruu külas, Ruu-Ihasalu maanteega (riigitee nr T-11262) külgneval maa-alal, Jägala jõe rajatud veekanalist kirdes.

Planeeritav ala on kokku ca 10,4 ha ja hõlmab täismahus Seene maaüksuse kogupindalaga 5.62 ha ja ca 4,8 ha ulatuses Kõrre maaüksuse.



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

Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja Kõrre maaüksuse piires kõrg-haljastuseta tasane rohumaa. Seene maaüksuse piires kasvab valdavas osas eriilmeline puistu, mis asub osaliselt tehiskul liivavallil ja mille sees on mitmeid lagedamaid alasid. Vall on tekkinud nõukogude perioodil alalt kokku kuhjatud või juurde veetud liivast, mistõttu osal alast asuvad märgatavalt üle keskmist maapinna taset jäävad künkad (Kõrre ja Seene maaüksuse piiril), millel kasvavad peamiselt männid.

Olemasolevad puistu planeeringualal väärivad väljapool hoonestusalasid säilitamist, ennekõike tuleks säilitada suuremad männid planeeringuala loodeosa vallil. Need loovad alale eripärase ilme ja võimaldavad hoovi-alasid huvitavalt kujundada.

Planeeringuala, läbib edela ja kirde suunas kulgev õhuliin, mis planeeringuala põhjaosas muudab suunda, kulgedes idakagu suunda (vt Fotod).

Ruu-Ihasalu maantee ja planeeringuala vahel paikneb Jägala jõe rajatud paekivivooderdisega veekanal, mis loodi varustama veega 20. sajandi esimesel poolel rajatud hüdroelektrijaama, mis tegutseb ka täna. Kanal on eraomandis ja piiratud aiaga tagamaks nii inimeste kui metsloomade turvalisust, sest sellel on järsk ja püstloodis kallask.

Planeeringuala maapind on valdavalt lauge, välja arvatud edela kirde suunas kulgeva kõrgepingeliini äärne vall, mis teeb pöörde ala põhjaosas idasuunda. Maa-ala on avatud päikesepoolsele orientatsioonile.

1.1.1 Kontaktvööndi ja ümbruskonna iseloomustus

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

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

Vahetult ümber planeeringuala on edela ja kirde suunal avamaastikud ja loode ja kagu suunas puistualad (vt *Skeem 2*). Loodesse jääb okaspuu dominantsiga mets, kus domineerib mänd ja kagusse lehtpuu puistu. Planeeringualast põhjasuunda jäävad elamud (talude hooned). Ala ümbritsev mets on looduslikult mitmekesisem Tuisupõllu kinnistul ja pigem noor ja võsalaadne Katku kinnistul.



Skeem 2. Planeeritava ala ja selle ümbruskond.

Planeeringuala piirinaabriteks olevad katastriüksused ja alad ning nende kirjeldus (vt ka *skeem 2*):

- Lõunas on ala piirinaabriks riigimaantee 11262 Ruu-Ihasalu tee (katastritunnusega: 24501:001:0238, transpordimaa 100%);
- Edelas piirneb planeeringu ala kinnistuga Kanali lõik V2 (katastritunnusega: 24505:002:0226, tootmismaa 100%);
- Lääne ja loode suunal on planeeringuala piirinaabriks kinnistu Anija metskond 10 (katastritunnusega: 24505:002:0272, maatulundusmaa 100%);

- Põhja ja kirde suunal piirneb planeeringuala Tuisupõllu katastriüksusega (katastritunnusega: 24501:001:2045, maatulundusmaa 100%);
- Ida ja kagu suunas on piirinaaber planeeringualas osaliselt olev Kõrre kinnistu ning sellest teisele poole jääv Katku kinnistu (katastritunnusega: 24504:008:0235, maatulundusmaa 100%).

1.1.2 Planeeringuala iseloomustus

Seene maaüksusel on endised sõjaväe poolt kuhjatud liivavallid ja kinnistule on kasvanud isetekkeline puistu, kus esineb nii mände, lehtpuid ja nooremad võsa.

Kõrrel maaüksusel olev endine põllumaa, mida on kunagi kasutatud karjamaana seisab aastaid otsese sihtotstarbelise kasutusega aga sealt on aastaid niidetud heina, et see ei võsastuks. Hetkel on maa-ala kruntimisel ja läbiviimisel sinna elamuala rajamine.

Alaga piirnev vana elektriamaa veekanal ja selle kaldad on korrastatud ja kanali piiril paikneb olemasolev aed.

Seoses liikluse intensiivsuse kasvuga riigimaanteel nr 11262 (Ruu-Ihasalu tee) ja kanali paiknemisega Kõrre maaüksuse ja maantee vahel oli pikka aega takistatud alale juurdepääsu tee rajamine vastavalt kehtivale detailplaneeringule. 2021 aastal väljastas Jõelähtme Vallavalitsus juurdepääsu tee projekteerimiseks Katku maaüksuse kaudu projekteerimistingimused.

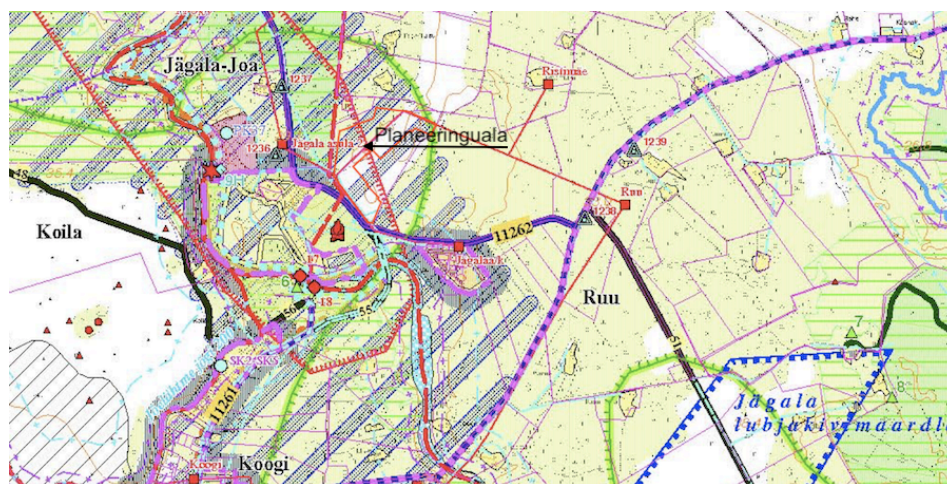
Uue tee kuju ja paiknemine olid kokku lepitud Riigi Maa-Ametiga ja 2022 aastal on toimunud Kõrre kinnistu juurdepääsu tee rajamine (tee on valminud) ja Kõrre kinnistu elamumaadeks jagamine ja sinna teede ning trasside projekteerimine.

2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Eskiislahendust ja kruntide ehitusõiguseid kajastab lisaks seletuskirjale *Eskiisjoonis*.

2.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringutele

Seene ja Kõrre maaüksused paiknevad Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringus maatulundusmaa-põllumaa juhtotstarbega alal. Algatav detailplaneering oleks üldplaneeringut muutev. Samas oli üldplaneeringut muutev ka kehtiv ja elluviimisel olev *Kõrre maaüksuse detailplaneering*, mille elamumaad on valla kodulehel saada olevale üldplaneeringule kandmata (vt *Skeem 3*).



Skeem 3: Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

Kuna Kõrre maaüksusel on kehtiv detailplaneering, mis võimaldab alale rajada oma senise lahenduse järgi 27 elamukrunti, on vaja lahendada komplekselt teed, trassid ja tehnovõrgud. Lahendusi otsides on Loo Vesi OÜ ja Jõelähtme Vallavalitsuse koostöös planeeringuala maaomanikega leidnud, et optimaalse lahenduse saab kui varasemat detailplaneeringut osaliselt muuta. Nii tekiks terviklik asum ja erinevate trasside lahendamisel optimaalne lahendus.

Tervikvaate saamiseks töötati omanike poolt välja valda ja trasside eest vastutavat Loo Vesi rahuldav lahendus muuta elamualaks ka Seene maaüksus. Sellise lahenduse elluviimise tulemusel tekiks piirkonda tulevikus terviklik ja seemise ringteega elamuala. Kuigi selline uus lahendus muudab üldplaneeringut, pidasid osapooled (sh Jõelähtme Vallavalitsus) tähtsaks luua alale terviklahendus, mitte üksikarendus, mis algab ja lõppeb nõ ei kusagil.

Krundi suuruste ja elamuala paigutuse osas on tegu kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu muutmisega soovitakse saavutada:

1. Tervikliku ja rahustatud liiklusega eeskujuliku elamuala rajamine, kus oleks lastele mänguväljak, tervisespordirajad jms;
2. Terviklahenduse lõpetatus ja sinna trasside rajamise optimaalsus (piisav kogus tarbijaid, et ühtepidi oleks taagatud trasside rajamise ja käitlemise ökonoomsus ja teisipidi ei ületataks piirkonna keskkonnakoormuseid);
3. Väikeelamute ja ridaelamute rajamine nii, et viimased moodustaks elamuala maanteest eraldava tsooni.

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

Varasema detailplaneeringu alal olevate üksikelamukruntide piiride muutmine võimaldab luua rahustatud liiklusega tervikliku elamupiirkonna, millel koos varem kehtima jäänud planeeringuga juba moodustamisel olevate elamukruntidega **hakkaks asuma kokku 65 elamuühikut** (sh varem kehtinud detailplaneeringuga määratud 19 üksikelamukrunti ja käesoleva eskiisi alusel kavandatud 21 üksikelamukrunti ning 4 ridaelamukrunti kokku 25 ridaelamuboksiga).

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

Detailplaneering näeb ette jagada planeeritav maa-ala:

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

Lisaks nähakse ette teemaakrunt ja kanali äärde avalikult kasutatav kitsas maariba, kuhu kavandatakse ümbruskonnaga ühenduses olev jalgrada.

2.2.1 Elamumaa krundid (EP)

Planeeringualal on kokku ette nähtud moodustada 19 väikeelamumaa krunti üksikelamute rajamiseks (vt *Planeerimisjoonis*). Sinna lubatavad elamud võivad olla kuni kahe korruselised.

Muud näitajad haakuvad varasema detailplaneeringuga ala naabruses ja oleks järgnevad:

- Suurim lubatud hoonestusalune pind on elamule ja abihoonetele kuni 300 m², kruntide täisehituse protsent on kuni 12%;
- Kruntidele >2000 m² võib rajada kuni kaks hoonet (1 elamu ja 1 abihoone);
- Kruntidele >3000 m² võib rajada kuni kolm hoonet (1 elamu ja 2 abihoonet);

- Elamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on maksimaalselt kuni 8,5 m, abihoonel maksimaalselt kuni 5 m;
- Minimaalne tulepüsivusklass on TP3;
- Lisaks elamutele võib igale krundile rajada ühe kuni 20 m² suuruse pinnaga kasvuhoone ning kasvulava(sid) kõrgusega kuni 80 cm olemasolevast maapinnast ning väikevorme (avatud ja seinteta lehtlad, pingid, avatud krillimisnurk, lastemajakesed jms mängurajatised jms).

2.2.2 Ridaelamumaa krundid (ER)

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

Muud näitajad oleks järgnevad:

- Suurim lubatud hoonestusalune pind on ridaelamuboksu kohta kuni 180 m² (sh garaaž või auto katusealune);
- Lubatud on kokku rajada kuni 25 ridalemuboksu ja kruntide täisehituse protsent on kuni 15%;
- Igale ridaelamukrundile võib rajada kuni 2 abihoonet (sh jäätmejaam, ühine panipaigahoone või tehnorajatiste hoone), igale ridaelamuboksile ei ole lubatud rajada eraldi kuure vms abihooned, kuid lubatud on rajada kasvulava(sid) kõrgusega kuni 80 cm olemasolevast maapinnast ning väikevorme (avatud ja seinteta lehtlad, pingid, laste mängumaja ja erinevad laste mängurajatised).
- Ridaelamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on maksimaalselt kuni 8,5 m, abihoonel maksimaalselt kuni 5 m;
- Minimaalne tulepüsivusklass on ridaelamul TP2.

2.2.3 Hoonete olemus ja arhitektuursed tingimused

Hoonetest on planeeringualale lubatud rajada ainult üksikelamuid ja nende abihooned.

Üksikelamu (siia alla käivad ka mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individuaalelamu* või *ühepereelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Planeeringualale kavandatud uusi üksikelamuid ei või ehitada omavahel üle krundi piiride kokku ja need peavad mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valtspleki kasutamine on lubatud. Keelatud on tööstusliku ilmega profiilplekk katused v.a kivi või valtsplekki imiteerivad plekkkatused. Profiilpleki kasutamine on lubatud vaid parapett katuste korral, kui profiilplekk on varjatud konstruktsioonis (nt madala kaldega parapetiga autovari-katused vms) ja see on konstruktiivselt õigustatud.

Sokli kõrgus on soovitav 30-60 cm olemasolevast maapinnast, liivavalli hoone rajamisel võib seda varieerida maastikuga haakuvalt.

Planeeringualal on kõigi hoonete välisviimistluseks keelatud kasutada plastikust välisvoodreid (sh puitu imiteeriv plastvooder) ja profiilplekki analoogselt naabruses kehtiva Kõrre detailplaneeringus nõutuga.

Plasti võib kasutada kasvuhoone seinas ja vaid siis kui see on valgust läbi laskev (nn pleksiklaas või polükarbonaadist siledapinnaline kihtplastik).

2.3 Transpordimaa (L), liikluskorraldus, platsid ja parkimine

Planeeritavale alale on rajatud juurdepääs riigimaanteelt nr 11262 (Ruu-Ihasalu tee) vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse poolt juurdepääsu tee projekteerimiseks väljastatud projekteerimistingimustele. Juurdepääs kulgeb alani läbi naabruses asuva Katku maaüksuse.

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

Elamuala juurdepääsu teemaa laiuks on tagatud 12 m. Teede laiused jms määratakse edasise planeerimise käigus,.

Kõikide elamukruntide parkimine tuleb tagada krundi siseselt.

Igale üksikelamukrundile tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta ja lisaks vähemalt kaks parkimiskohta külalistele ning rida-elamukrundil peab olema 2 parkimiskohta iga boksi kohta + 5 külalisparklat igal krundil.

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

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

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

Kõik planeeringualale rajatavad teed peavad olema asfaltkattega ja avalikus kasutuses. Teemaal olevad avalikud parkimiskohad võivad olla kas asfaltkattega või betoonkivi katendiga või murukividest. Katendi materjal määratakse siin kindlaks tee projektis.

Teede täpne asukoht ja parklate paigutus määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.4 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse detailplaneeringu algatamise järel. Loo Vesi OÜ on huvitatud piirkonda piisava tarbijate hulga tekkest, et tagada optimaalne veevarustuse ja kanalisatsioonilahendus.

Tulenevalt *planeerimiseadusest* määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamal viisil.

3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

Detailplaneeringul ei ole muinsus- ja looduskaitsealuseid objekte. Kuid Ruu-Ihasalu maanteest lõuna poole jääb Jägala jõe hoiuala, mis see ei piirne vahetult planeeringualaga, kus asub ka III kategooria liigi võldas elupaik. Kõrre maaüksuse lähhipiirkonnas on Eesti Looduse Infosüsteemi ja Keskkonnaagentuuri andmetel inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuste nahkhiire liikide veelendlase (*Myotis daubentonii*), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*), põhja nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), pargi nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*) ja kääbus nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*) elupaigad. Need ei kajastu aga Maa-Amet infosüsteemis ja toodud liigid ei ela planeeringualal. Tõenäoliselt kasutavad nahkhiired toitumiseks läheduses olevaid siledapinnalisi veekogusid, planeeringuga neid veekogusid aga ei käsitleta. Algatatav detailplaneering ei muuda kanali kallast (mis on aiaga piiratud ja teise omaniku kasutuses) ja ei mõjuta jõe elukeskkonda.

Alal ei ole pärandkultuuriobjekte.

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

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

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

Strateegiline valik naabruskonnas oleva Kõrre maaüksuse kasutamiseks elamualana on tehtud juba varem ja selle detailplaneeringu elluviimist on alustatud. Algatada soovitav detailplaneering võimaldab selle varasema strateegilise valiku tulemusel

moodustatud elamuala kuju muuta ja kujundada sellest seesmise ringtee ja rahustatud liiklusega kvaliteetse elamuala.

3.1 Keskkonningimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb täita järgmiseid keskkonningimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnoõrkudega.
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada ka sademeveesüsteemid või lahendada sademevee immutamine.
- Kruntidel kus asub olemasolev kõrghaljastus ja maapinna kõrgust ei muudeta, on soovitatav olemasolevad puud võimaluste piires säilitada. Kruntidelt tuleb eemalda võsa, mis läbi paranevad säilitatavate puude kasvutingimused. Raadata võib vaid hoonestusala piires oleva haljastuse selle osa mis jääb hoonete alla või ohustaks hooneid või mis on kahjustatud või kehvast olukorras.
- Olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks tuleb ehitustegevuse käigus välistada tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustööde läbiviimise ajal on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puust vms. materjalist kilbid. Tüve ümbrus tuleb vajadusel ehitustööde ajaks piirata või panna puutüve ümber plangud. Vältimaks okste rebenemist, tuleb ehitusala läheduses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad. Seejuures ei tohi aga puu võra kärpida ühepoolseks.
- Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist või langetamist (üle 5 cm) vahetult võra alla jääval alal. See viiks puude hävinemiseni. Säilitatava puu kasvu tagamiseks võib kasutada tugimüüre. Säilitatavate puude naabruses tuleb vältida raskete ehitusmasinate kasutamist.
- Kanali ja selle naabruse valgustamist (ere välisvalgustus) tuleb vältida kuna seda võivad kasutada toitumiseks ajuti nahkhiired. Planeeringuala naabruse olev kanal ei ole oma kallaste tõttu sobilik rekreatiivseteks tegevusteks ja selle äärt ei avata (see on piiratud aiaga). Kanali äärde kavandatud jalgrada ei ole lubatud valgustada.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga.
- Elamute kütmiseks on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetus-pumpasid ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone, et tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Lagedatel kruntidel on soovitatav eelistada küttekollektoritega maakütet (kinnine torustik, mis on reeglina jätkamata PEM plasttoru, mis asub pinnases ca 90-120 cm maapinnast allpool ja milles ringleb etanooli või metanooli ja vee segu). Soovitatav on maakütte külmaaine kollektor paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms. kohtadesse hoovis, mis jäävad nagnii kõrghaljastuseta.

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

- Lubatud on kasutada päikesekütet ja paigutada nii elektri kui ka sooja-vee tootmiseks päikesepaneele hoonete katusele või hoovi aladele.
- Õhksoojuspumpade vms küttepumpade kasutamisel tuleb eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid, et energiatarbimine oleks võimalikult väike. Õhksoojuspumba hoone väliste osade paigutamise vajadusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel, et need jääks esteetiliselt viisakad.
- Alal on keelatud kivisöe ja kütteõli kasutamine hoonete kütmiseks, et vältida õhusaastet fossiilsete kütuste põletamisest.
- Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Lisaks tuleb ridaelamute puhul arvestada üle kanali jääva maantee olemasoluga. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 sätestatud müra normtasemeid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firmaga. Vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks.
- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Jõelähtme Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh. ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh. ohtlike jäätmete kogumispunkti) või ehitusjäätmete vastuvõtu kohta väljapool valda. Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Jõelähtme valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal.

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

FOTOD

Vaated olemasolevale olukorrale planeeringualal (kõik fotod Kaur Lass).



Foto 1: Vaade planeeringualal olevale põllule (esiplaanil Kõrre maaüksus, tagaplaanil Seene maaüksus)



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



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



Foto 4: Vaade planeeringualal olevalt liivavallilt.



Foto 5: Vaade planeeringualaga külgnevale kanalile.