

Iru küla Iru põik 2b maaüksuse detailplaneering

Detailplaneering KÖIDE I

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA:

Jõelähtme Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK:

Art Kuum

telefon +372 501 7127

artkuum@hotmail.com

PLANEERINGU KOOSTAJA:

ConArte OÜ

telefon +372 665 1444

PROJEKTIJUHT/ PLANEERIJA:

Maastikuarhitekt

Egni Muuga-Põld

Diplom nr BD 003672

telefon +372 50 41 371

egni@conarte.ee

Ruumilise keskkonna planeerija,
tase 7

Helen Leiger

Kutsetunnistus nr 168281

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	2
3	VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE	3
3.1	Vastavus kehtivale <i>Harju maakonnaplaneeringule 2030+</i>	3
3.2	Vastavus kehtivale ja vastuvõetud üldplaneeringutele	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD	6
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	6
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	8
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	10
5.1	Krundijaotus	10
5.2	Krundi ehitusõigus	10
5.3	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	11
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	12
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
5.7	Vertikaalplaneerimine	13
5.8	Tehnovõrkude lahendus	13
5.9	Keskkonnatingimused planeeringus kavandatu elluviimiseks	15
5.10	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	16
5.11	Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	17
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE MEETMED	17
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	18

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Planeeringu põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude põhimõtteline joonis	DP-05

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Planeeritav maaüksus Iru põik 2b (katastritunnusega 24504:002:1491, sihtotstarbega elamumaa 100%) suurusega 7254 m² paikneb Jõelähtme vallas, Iru küla edela osas, Tallinna linna vahetus naabruses. Planeeringualasse on haaratud osaliselt Iru põik 2a maaüksus (katastritunnusega 24504:002:0406, sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 2725m²), planeeritavale maaüksusele juurdepääsu tagamiseks avalikult Iru põik teelt.

Planeeringuala suuruseks on määratud kokku ca 7500 m².

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Iru põik 2b maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kalda ehituskeeluvööndi ja elamute omavahelise kauguse vähendamise eesmärgil.

2 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused:

- *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2023 otsus nr 134 *Iru küla Iru põik 2b maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine*

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud „*Jõelähtme valla üldplaneering*“;
- Vabariigi Valituse 15.12.2005 määrusega nr 312 kinnitatud „*Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitse-eeskiri*“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 35 kinnitatud „*Jõelähtme valla ehitismäärus*“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „*Harju maakonnaplaneering 2030+*“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastuvõetud „*Jõelähtme valla üldplaneering*“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrusega nr 12 kinnitatud „*Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri*“;
- EVS 809 „*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*“;
- EVS 812 „*Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ ja *Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“;
- EVS 840 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“;
- EVS 843 „*Linnatänavad*“;
- EVS 939 „*Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded*“;
- *Ehitusseadustik* (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Arvestamisele kuuluvad kehtivad planeeringud:

- *Iru küla Kallaste IV detailplaneering*, kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu otsusega 15.12.2016 otsusega nr 417);

- Lasnamäe linnaosa, Iru küla Narva mnt 156 krundi detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 18.08.2003 korraldusega nr 1875-k; osaliselt kehtetuks tunnistatud 18.04.2019 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 68).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

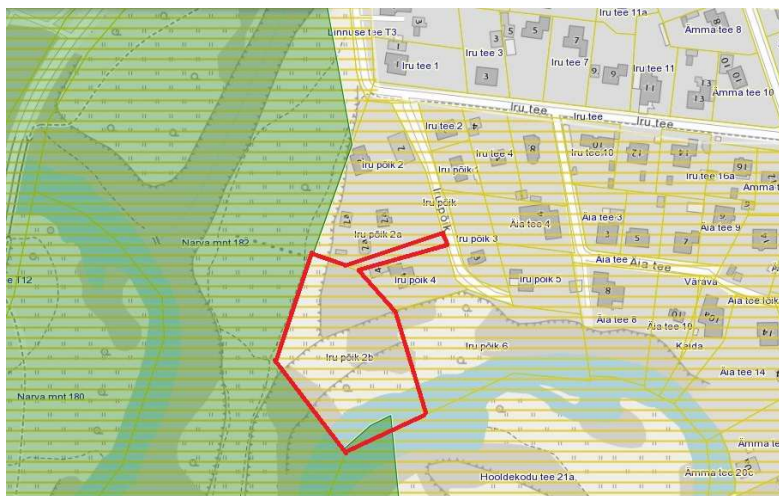
- Geodeetiline alusplaan on koostatud Pajupuu Holding OÜ poolt, töö nr 23AP23, mõõdistatud 2024. a veebruar. Koordinaadid L-EST '97 kõrguste süsteemis: Euroopa kõrgusvõrk EH2000.

3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE

3.1 Vastavus kehtivale Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Maakonnaplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harju maakonna ruumilise arengu põhimõtete, kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamine. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.

Planeeringuala jääb Harju maakonnaplaneeringu kohaselt linnalise asustusega alale (kompaktse asustuse arenguks sobilik ala). Planeeringuala lõunaosa kattub osaliselt rohevõrgustiku alaga ja kogu ala jääb väärtalasse (ala, mida ümbritseb suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus).



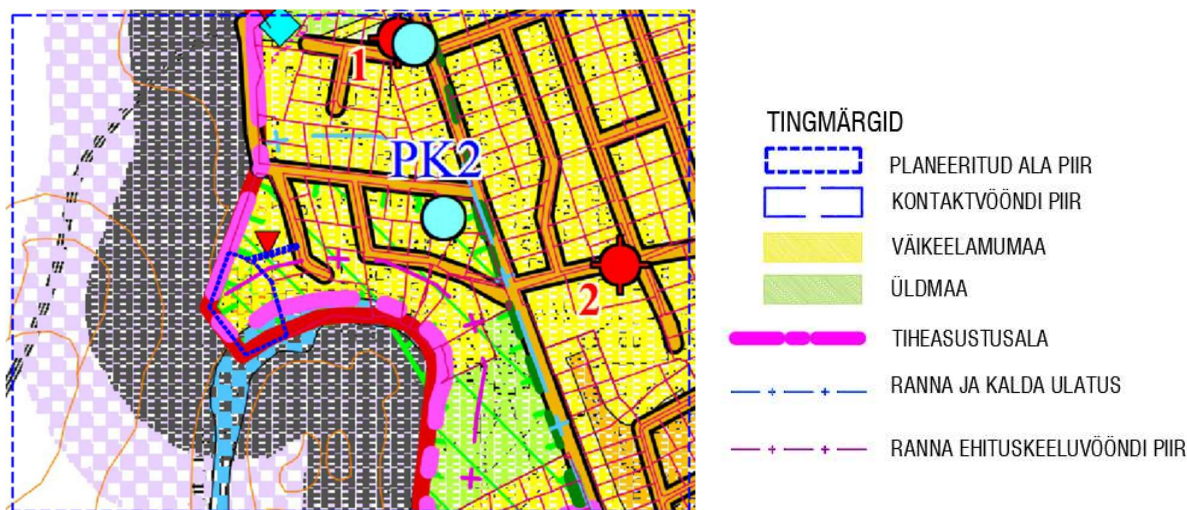
Skeem 1. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringust 2030+. Aluskaart pärineb <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100016>.

Roheline ala - rohevõrgustik, viirutatud sinepi värvi ala - väärtuslik maastik. Planeeringuala - punane kontuurjoon.

Arvestades, et planeeringuala jääb tiheasustusalale kus on juba välja kujunenud kompaktne asustus, taristu koos vajalike kommunikatsioonidega ja tegemist on valdavalt elamumaa sihtotstarbega maaüksustega, siis olemasolevale elamukrundile väikeelamu kavandamine ning juurdepääsu tagamine (korrastab keskuse ala) sh keskkonnatingimuste seadmine ning ala tihendamine väljaspool rohevõrgustiku ala on kooskõlas üldiste Harju maakonnaplaneeringu 2030+ arengusuundadega.

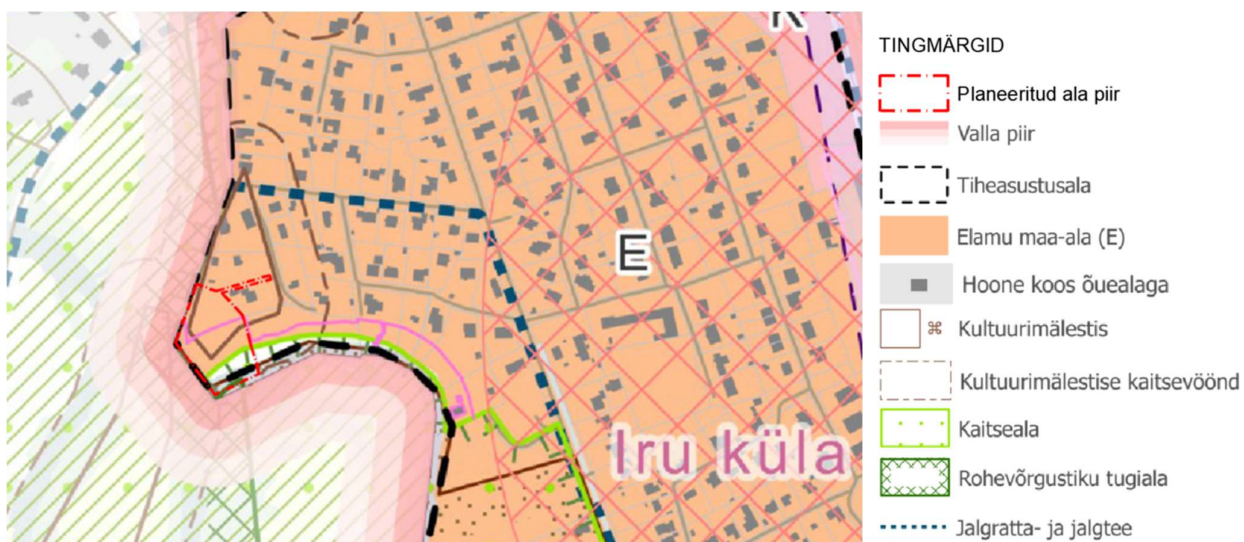
3.2 Vastavus kehtivale ja vastuvõetud üldplaneeringutele

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb Iru põik 2b tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Üldplaneeringu kohaselt uue elamumaa krundi suurus peab olema vähemalt 3000 m² ja elamute minimaalne vahekaugus 25 m.



Skeem 2. Väljavõtte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust (kehtestatud 29.04.2003 otsusega nr 40)

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt paikneb Iru põik 2b tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on elamu maa-ala. Väikeelamukruntide vähim suurus on 1500 m². Elamute omavahelist minimaalset vahekaugust ei ole määratud. Planeeritud lahendus on kooskõlas vastu võetud üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärkidega.

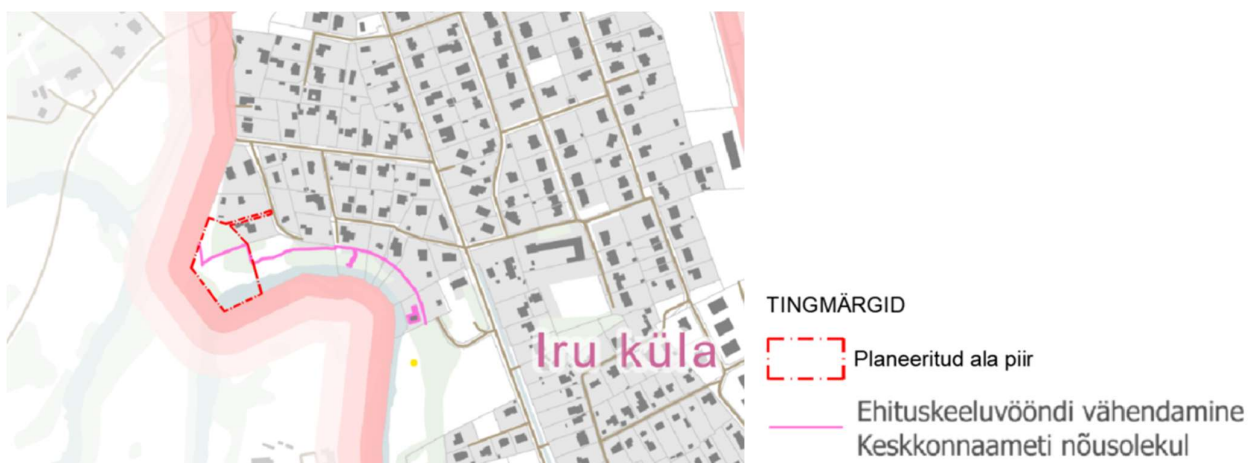


Skeem 3. Väljavõtte koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (vastu võetud 12.04.2018 otsusega nr 62)

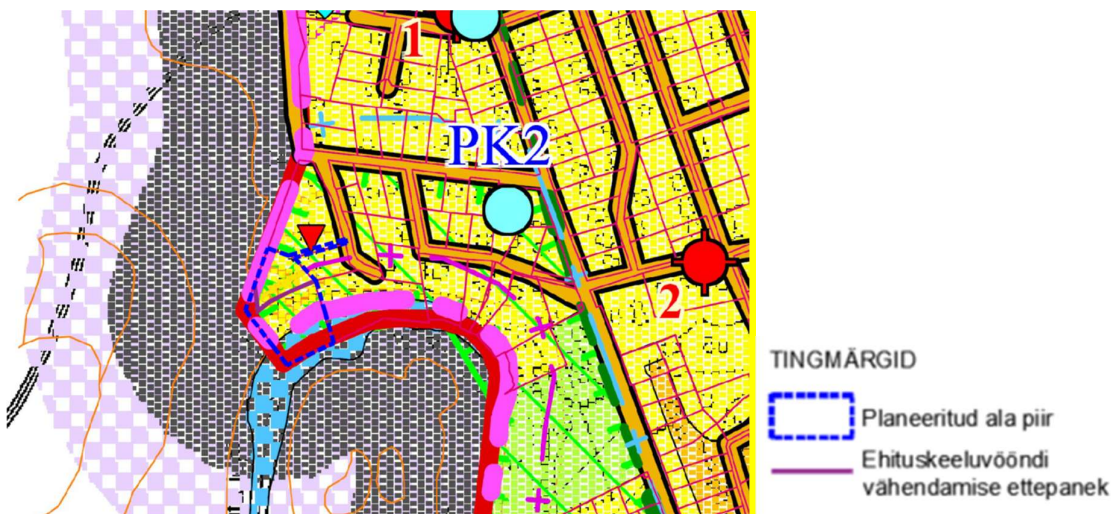
Käesoleva detailplaneeringuga on kavas luua võimalused olemasoleva elamumaa sihtotstarbega Iru põik 2b maaüksuse sihtotstarbeliselt kasutusse võtmiseks, rajades krundile ühe väikeelamu ja seda teenindava abihoone.

Iru küla Iru põik 2b maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks Pirita jõe kalda ehituskeeluvööndi ning üldplaneeringu kohase elamute omavahelise 25 m kauguse vähendamise osas. Vastavalt planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks (vt Skeem 5). Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks:

- Huvitatud isikul on soov esivanemate talumaadele rajada enda tarbeks üks elamu ja üks abihoone. Planeeringuga kavandatu jätkab loogiliselt olemasolevat väljakujunenud aleviku asustusstruktuuri kus valdavalt paiknevad elamumaa sihtotstarbega maaüksused.
- Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Lähipiirkonnas olemasolevate üksikelanutega hoonestatud kinnistute suurused jäävad valdavalt alla 3000 m² ja olemasolevad elamud paiknevad üksteisele lähemal kui 25 m.
 Planeeritavat maaüksust ümbritsevad ida suunal maaüksused, millede suurused jäävad vahemikku 1278 m² kuni 2221 m². Olemasolevate lähi piirkonna kruntide keskmine suurus on 2052 m². Iru põik 2b maaüksuse olemasolev suurus on 7254 m². Kinnistu suurst ei muudeta.
 Piirkonnas paiknevad olemasolevad elamud asuvad üksteisele lähemal kui 25 m (hoonete vaheline kaugus jääb 6 meetrist kuni 37 meetrini). Planeeringus on ette nähtud hoonestusala olemasolevast eluhoonest minimaalselt 23 m kaugusele, vt joonis DP-02 Kontaktvööndi skeem.
 Olemasolev krundi suurus vastab kehtestatud ja vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringus esitatud nõuetele ja on suurem olemasolevate kruntide keskmisest suurusest. Samuti on planeeringulahendus kooskõlas lähipiirkonnas väljakujunenud hoonete omavahelise kaugusega.
- Planeeritavale maaüksusele juurdepääs on tagatud avalikult Iru põik teelt, läbi Iru põik 2a kinnistu. Sellel eesmärgil on varem seatud Iru põik 2a kinnistule ligipääsu servituut (ca 245 m²) planeeritava maaüksuse kasuks (Kinnisturaamatusse on juurdepääsu märkuse sisu kantud vastavalt Harju Maakohtu 12.12.2017 määrusele tsiviilasjas nr 2-16-16773. 30.01.2020 kinnistamisavalduse, 6.09.2018 kohtumääruse alusel sisse kantud 28.02.2020).
- Piirkonnas on väljakujunenud ehitusjoon Pirita jõe põhikaardi veepiirist vahemikus 22 kuni 34 meetrini.
- Naabermaaüksusel (Iru põik 6, kü 24504:002:1492) on kehtivas *Kallaste IV detailplaneeringus* kavandatud elamu kaugus Pirita jõe veepiirist kuni 22 m. Keskkonnaamet 07.11.2016 nr 7-9/16/11034-3 on nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamise detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala ulatuses, mis paikneb Pirita jõe tavalisest veepiirist vähemalt 22 meetri kaugusel.
- Võimaldamaks maaüksuste mõistlikku kasutamist ja õuemaale ehitiste rajamist ning arvestades, et tiheasustusalal on juba välja kujunenud kompaktne asustus, on koostatavas *Jõelähtme valla üldplaneeringus* Iru põik 2b kinnistu osas tehtud Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.
Keskkonnaamet on vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel kaalunud ehituskeeluvööndi vähendamist ning andnud 03.07.2020 kirjaga nr 7-13/20/11317 nõusoleku Iru põik 2b maaüksusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50 m veepiirist (sooviti 22 m veepiirist), vt ka Skeem 4.
- Planeeringuala, mille ulatuses taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, asub osaliselt Pirita jõeoru maastikukaitseala piiranguvööndis, mille kaitse-eesmärk on lamminiitude säilitamine ja taastamine. Kuna maastikukaitseala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta ning ehitustegevust maastikukaitsealale ei kavandata, ei ole näha ehituskeeluvööndi vähendamise ja üldplaneeringu realiseerumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid maastikukaitsealale ja selle kaitse-eesmärkidele.
- Detailplaneeringu realiseerimisega ei ole ette näha olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju avaldumist Pirita jõe kaldal arvestades kalda kaitse eesmärke. Kuna elamumaa kruntide kaldaalad on õuemaana kasutusel, siis õuema looduskooslused säilivad. Olemasoleva asustuse näol on tegemist juba väljakujunenud hoonestusstruktuuriga ja maakasutusega, täiendavat asustust üldplaneering piirkonda juurde ei kavanda. Kaldal vaba liikumine tuleb tagada lähtuvalt õigusaktides sätestatust ja juurdepääs kallasrajale on tagatud Ämma tee 20b maaüksuselt (sihtotstarve 90%. üldkasutatav maa ja 10% veekogude maa; kü 24504:002:0578).
- Planeeringuala asub valla ÜVK piirkonnas kus teenust osutab OÜ Loo Vesi. Planeeritava maaüksuse omanikul on sõlmitud liitumislepingud elektri- ja side-ettevõttega.



Skeem 4. Väljavõtte koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu joonisest Ehituskeeluvööndi vähendamine.



Skeem 5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kehtivas Jõelähtme valla üldplaneeringus.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Nii kehtestatud kui ka vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustatud alas, Iru küla edela osas, Tallinna linna vahetus läheduses. Planeeringuala hõlmab Iru põik 2b kinnistut (kü 44603:002:0014, suurusega 7254 m²) ja juurdepääsu tagamiseks osaliselt Iru põik 2a kinnistut (kü 24504:002:0406). Mõlemad maaüksused on elamumaa sihtotstarbega.

Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis Iru põik kvartali siseselt teelt ja läbi eraomandis Iru põik 2a kinnistu (kinnistule on varem seatud juurdepääsu servituut ulatusega ca 245 m²).

Iru põik 2b maaüksus on hoonestamata ja Iru põik 2a on hoonestatud. Iru põik 2a kinnistul asub üks eluhoone ning abihooned.

Tallinna linna piires, teisel pool Pirita jõge, ümbritsevad planeeringuala Lasnamäe linnaosas paiknevad Narva mnt 182 ja Hooldekodu tee 21a, mõlemad üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksused. Iru külas ümbritsevad planeeringuala elamumaa sihtotstarbega Iru põik 2a, Iru põik 4 ja Iru põik 6 maaüksused. Iru põik 2a ja Iru põik 4 maaüksused on hoonestatud. Iru põik 6 maaüksusel kehtib *Iru küla Kallaste IV maaüksuse detailplaneering* (kehtestatud 15.12.2016 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 417), millega määrati krundile ehitusõigus elamu rajamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 305 m² ja maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m.

Tabel 1. Planeeringuala naaberkinnistud

Adress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Krundi suurus
Iru põik 2a	24504:002:0406	Elamumaa 100%	2725 m ²
Iru põik 4	24504:002:0390	Elamumaa 100%	1559 m ²
Iru põik 6	24504:002:1492	Elamumaa 100%	6122 m ²
Hooldekodu tee 21	78401:101:3233	Üldkasutatav maa 100 %	70322 m ²
Narva mnt 182	78401:101:2706	Üldkasutatav maa 100 %	139316 m ²

Iru põik tänava vahetus läheduses asuvad erinevast ajastust eluhooned. Valdavalt on hooned rajatud Nõukogude perioodil ja on 1- kuni 2-korruselised, sillutiskivikattega, puitlaudisega. Lähipiirkonnas ka krohvkattega väikeelamud. Peamiselt on eluhooned viilkatustega kuid leidub ka lamekatusega hoonestust, vt DP-01 Asukohaskeem ja DP-02 Kontaktvööndi skeem.

Piirkonnas on välja kujunenud ehitusjoon, vt DP-02 Kontaktvööndi skeem.

Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad ca 200 m kaugusel. Lähim pood paikneb ca 1,6 km kaugusel (Pärnamäe Keskus – Rimi, Apotheeka jne). Lähim kool ja lasteaed (Tallinna Kuristiku lasteaed, Tallina Kuristiku Gümnaasium) ca 3,1 km kaugusel Iru põik 2b kinnistust.

Planeeringualal asub astang. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 18.32 (veepiiril) kuni 36,00 m.

Antud piirkonnas on põhjavesi maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud.

Planeeringuala jääb Põhja-Eesti rannikumadalikule. Maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmete alusel iseloomustab planeeringuala valdavalt viimase liustiku taandumisjärgsel ajal tekkinud jõesedid (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, muda) ja peenliiv (purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust ning kinnistu lõunapoolses osas holotseeni jõesedid, mis koosnevad viimase liustiku taandumisjärgsel ajal tekkinud jõesetetest (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, muda). Alal ei esine maavarasid.

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad alal koreserikkad rähkmullad (Kr) huumushorisondi tusedusega 18-20 cm ning lammi-gleimullad (AG).

Kontaktalasse jäävad menetletavaid ja algatatud detailplaneeringuid, vt DP-02 Kontaktvööndi skeem. Kontaktalas kehtestatud detailplaneeringud:

- Iru küla Kallaste IV detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu otsusega 15.12.2016 otsusega nr 417). Planeeringu eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbega maaüksusele ehitusõiguse määramine ühe kuni 2-korruselise pereelamu ehitamiseks, juurdepääsude ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude seadmine;
- Lasnamäe linnaosa, Iru küla Narva mnt 156 krundi detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 18.08.2003 korraldusega nr 1875-k; osaliselt kehtetuks tunnistatud 18.04.2019 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 68). Planeeringu eesmärgiks on Narva mnt 156 krundile sotsiaalelumajade rajamine ja hoonestustingimuste määramine. Iru Hooldekodu arengustrateegia elluviimine. Krundi heakorrastuse ja haljastuse projekteerimine, juurdepääsuteede, parkimise, autobussiliini lõpp-peatuse ja tehnovõrkude lahenduse koostamine.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maaüksuse hoonestamist kitsendavad osaliselt Pirita jõeoru maastikukaitseala Priisle piiranguvöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid ja Pirita jõe kaldast tulenevad piirangud ja muinsuskaitsealine piiranguala (kinnismälestised Iru linnamägi ja asulakoht).

Tulenevalt Looduskaitseaduse § 53 Teabe avalikustamine, punkti 1 kohaselt on I ja II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud. Kaitsealuseid liike on käsitletud Keskkonnamõju eelhinnangus ja Keskkonnaameti 11.12.2024 kirjas nr 6-2/24/23235-2 (asutusesiseseks kasutamiseks).

Pirita jõeoru maastikukaitseala Priisle piiranguvöönd ja III kategooria kaitsealused liigid

Planeeringuala kattub osaliselt Natura 2000 võrgustiku ala Pirita loodusala (RAH0000039). Pirita loodusala koosseisu kuuluvad Pirita jõeoru maastikukaitseala ja Pirita jõe hoiuala.

Loodusdirektiivi I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on metsastunud luited (2180), jõed ja ojad (3260), liigirikkad niidud lubjavesel mullal (*6270), niiskuslembede kõrgroostud (6430), lamminiidud (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510) ning puisniidud (*6530); II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), saarmas (*Lutra lutra*), paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), jõesilm (*Lampetra fluviatilis*) ja lõhe (*Salmo salar*).

Planeeringuala kattub osaliselt ka (kuni 18 m veepiirist) Pirita jõeoru maastikukaitseala Priisle piiranguvööndiga, mille kaitsekord on sätestatud Vabariigi Valitsuse 15.12.2005 määrusega nr 312 „Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ (edaspidi kaitse-eeskiri). Kaitse-eeskirja § 1 kohaselt on maastikukaitseala eesmärkideks:

1) I lisas nimetatud elupaigatüüpide – metsastunud luidete (2180), jõgede ja ojade (3260), lubjavesel mullal liigirikaste niitude (6270*), niiskuslembeste kõrgroostute (6430), lamminiitude (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niitude (6510) ning puisniitude (6530*) kaitse;

2) II lisas nimetatud liikide – jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*) ja lõhe (*Salmo salar*), II kaitsekategooria kaitsealuse liigi ja III kaitsekategooria kaitsealuste liikide – hariliku hingi (*Cobitis taenia*) ja hariliku võldase (*Cottus gobio*) elupaikade kaitse.

Vastavalt kaitse-eeskirjale on Priisle piiranguvööndi kaitse-eesmärgiks lamminiitude koosluse säilitamine ja taastamine. Kaitsealal on keelatud ehitise, k.a ajutise ehitise püstitamine. Planeeringus kavandatud hoonestusala ja mootorsõidukiga juurdepääs jäävad väljapoole Pirita jõeoru maastikukaitseala territooriumit. Elupaiga läheduses tuleb säilitada looduslik keskkond. Ehitustegevus on lubatud vaid hoonestusala ja vahetult selle juurde rajatava juurdepääsu ulatuses.

Kuna hoonestus kavandatakse väljaspoole Pirita loodusala, siis eeldatavalt Natura 2000 võrgustiku alale mõju tõenäoliselt puudub.

Pirita jõe kaldast tulenevad piirangud

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad *Veeseadusest*¹, *Looduskaitseadusest*¹ (edaspidi LKS) ning Keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust¹ (edaspidi KeÜS) tulenevad piirangud. Kuna maaüksusel esineb kaldaastang, mis on kõrgem kui 5 meetrit ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit, siis vastavalt looduskaitseaduse § 35 lg 5 koosnevad kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ning sama seaduse § 37-39 sätestatud vööndite laiusest.

- Planeeringuala läbib **kallasrada**, millele kaldaomanik peab tagama vaba ligipääsu. [Vastavalt KeÜS § 38 on](#) kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.

Pirita jõe lamekalda kallasraja ulatus põhikaardi veepiirist on 4 m.

Arvestades kalda iseloomu (järsk ja võsastunud kallas, mille all paikneb lamedam ja võsavabam ala) ning varasemalt kehtestatud *Iru küla Kallaste IV detailplaneeringu* (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.12.2016

otsusega nr 417) kallasraja asukohta, tehakse käesolevas planeeringus ettepanek jätkata kallasrada samal trajektooriga, mis Kallaste IV detailplaneeringus. Sellest tulenevalt on Iru põik 2b kinnistul kallasrada määratud kalda veepoolsemast nõlvast **4m ulatuses**. Lahendus tagab kallasraja ühtse ja loogilise kulgemise ning selle ettenähtud funktsiooni säilimise.

- Vastavalt Veeseadus¹ §-le 118 on Pirita jõel **veekaitsevöönd** kõrgkalda servast 10 m. Planeeringu elluviimisel arvestada Veeseadus¹ §-ga 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis, sätestatud kitsendustega.
- **Kalda ehituskeeluvöönd.** Iru põik 2b maaüksus paikneb Pirita jõe 50 m laiuses ehituskeeluvööndis (looduskaitseadus (LKS) § 38 lg 1 p 3), mille ulatust hakatakse vähemalt 5 m kõrguse astangu olemasolu tõttu arvestama astangu ülemisest servast (LKS § 35 lg 5). Lisaks laieneb LKS § 38 lg 2 kohaselt kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini ehk ehituskeeluvööndi laiuks on 100 m metsamaal. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, va LKS § 38, lg 4 ja lg 5 juhul.

Planeeringus tehakse ettepanek vähendada Pirita jõe ehituskeeluvööndit 50 meetri kaugusele põhikaardi veepiirist.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lg-s 1 sätestatud tingimustest - arvestatakse kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

- Ehituskeeluvööndi vähendamine asub osaliselt Pirita jõeoru maastikukaitseala piiranguvööndis, mille kaitse-eesmärk on lamminiitude säilitamine ja taastamine. Kuna maastikukaitseala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotle ja ehitustegevust maastikukaitsealale ei kavandata, ei ole näha ehituskeeluvööndi vähendamisega ja üldplaneeringu realiseerimisega kaasnevat negatiivset mõju maastikukaitsealale ja selle kaitse-eesmärkidele.
- Detailplaneeringu realiseerimisega ei ole ette näha olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju avaldumist Pirita jõe kaldal arvestades kalda kaitse eesmärgi. Kuna elamumaa kruntide kaldaalad on õuemaana kasutusel, siis õuema looduskosolused säilivad.
- Kuna ehituskeeluvööndi vähendamine jõgede kallastel toimub suhteliselt väheses ulatuses ja piirkondades, mis on juba valdavalt tehnovõrkudega varustatud ja hoonestatud (asustusstruktuur on välja kujunenud) ning kus juba eksisteerib inimtegevusest tulenev mõju, ei ole üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi asukoht vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.
- Piirkonnas on väljakujunenud ehitusjoon Pirita jõe põhikaardi veepiirist vahemikus 22 kuni 34 meetrini;
- Naabermaaüksusel (Iru põik 6) on kehtivas detailplaneeringus Keskkonnaamet 07.11.2016 kirjas nr 7-9/16/11034-3 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala ulatuses, mis paikneb Pirita jõe tavalisest veepiirist vähemalt 22 meetri kaugusel.
- Keskkonnaamet on 03.07.2020 kirjaga nr 7-13/20/11317 teinud ettepaneku Iru põik 2b kinnistu osas ehituskeeluvööndi vähendamiseks Iru põik 2b kinnistu idapiirist kuni kinnistu lääneosas kehtiva ehituskeeluvööndi piirini 50 m veepiirist.
- Planeering arvestab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendusega (Kallaste IV detailplaneering kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu otsusega 15.12.2016 otsusega nr 417). Tagatud on juurdepääs kallasrajale.
- **Kalda piiranguvöönd** vastavalt LKS §-le 35 lg 5 on Pirita jõel kalda piiranguvöönd kaldaastangust 100 m. Planeeringu elluviimisel arvestada LKS §-ga punkt 3 tegevuse piiramine piiranguvööndis, sätestatud kitsendustega.

Muinsuskaitse

Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise asulakoht (reg-nr 17539) ala ja kaitsevöönd ning arheoloogiamälestise Iru linnamägi, II a-tuh. e.Kr.- I a-tuh. (reg-nr 2609) kaitsevöönd.

Tulenevalt Muinsuskaitseameti 09.06.2023 kirjast nr 5.1-17.5/848-1 asulakohtadele Muinsuskaitseamet ehitamist ei keela, küll aga **tuleb enne ehitustegevust, projekteerimise faasis tellida arheoloogiline eeluuring**, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurkiht säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, metoodikat ja maksumust ning seda, kuhu oleks mõistlik rajatavad hooned planeerida, et kahju mälestisele oleks minimaalne.

Kaevetöödel aladel, kus eeluuringu tulemustel leidub või võib leiduda arheoloogiline kultuurkiht, tuleb tagada arheoloogiline uuring (meetodiks kaevetööde arheoloogiline jälgimine, *in situ* arheoloogilise kultuurikihi hävimise ohu korral arheoloogilised kaevamised). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp.

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §- d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

Radoon

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (250 - 500 kBq/m³). Radoonisisaldus pinnaseõhus ei peaks ületama 50 kBq/m³.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbivad madalpinge elektri kaabel ja sideõhuliin.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- sideõhuliini kaitsevöönd koridori laiusega 2 m;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2 m.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Iru põik 2b maaüksuse (pos nr 1) krundi piire ei muudeta. Säilib olemasolev maasihtotstarve 100 % elamumaa.

5.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse Iru põik 2b kinnistule ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise elamu (põhihoone) ja kuni ühe 1-korruselise seda teenindava abihoone rajamiseks, kokku ehitisealuse pinnaga kuni 300 m².

Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,0 m ja abihoone kõrgus maapinnast kuni 5,0 m.

Krundile määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooned ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone/abihoone asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Hoonete ja rajatiste paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavale krundile järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus (m ²)	Olemasolev maa sihtotstarve % (katastriüksuse liikide kaupa)	Plan. maa sihtotstarve %	Plan. max hoonete ehitisealune pind (m ²) maaapealne/maa-alune	Plan. max suletud brutopind(m ²) maaapealne	Maaapealsete korruste arv	Lubatud hoonete arv krundil
1	Iru põik 2b	7254	E 100%	E 100%	300/0	520	Põhihoone 2k / Abihoone 1k	2
KOKKU:		7254	E 100%	E 100%	300/0	520	Põhihoone 2k / Abihoone 1k	2

Krundi sihtotstarve on määratud vastavalt maakatastriseadus §-le 18¹ Katastriüksuse sihtotstarbed.

Elamumaa (E) on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Krundi ehitusõigus vaata ka jooniselt DP-04 Põhijoonis.

Kitsendused ja muud piirangud:

Iru põik 2b (kü 24504:002:1491)

- Kitsendus: muinsuskaitsealane piiranguala (kinnismälestised Iru linnamägi ja asulakoht), vt seletuskirja ptk 4.2 ja joonis DP-04 Põhijoonis.
- Kitsendus: Pirita jõeoru maastikukaitseala Priisle piiranguvöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid ja Pirita jõe kaldast tulenevad piirangud. Planeeringuala kattub osaliselt Natura 2000 võrgustiku ala Pirita loodusala (RAH0000039). Pirita loodusala koosseisu kuuluvad Pirita jõeoru maastikukaitseala ja Pirita jõe hoiuala, vt ka seletuskirja ptk 4.2 ning ehitusõiguse ja kitsenduste tabel joonisel DP-04 Põhijoonis.
- Kitsendus: Kinnistut läbivale kallasrajale peab olema tagatud looduskaitseadus § 36 kohaselt vaba läbi- ja juurdepääs. Pirita jõgi on avalikult kasutatav.

Iru põik 2a (kü 24504:002:0406)

- Kitsendus: muinsuskaitsealane piiranguala (kinnismälestised Iru linnamägi ja asulakoht), vt seletuskirja ptk 4.2 ja DP-02 Põhijoonis.
- Servituut: juurdepääsu servituut pos 1 igakordse omaniku kasuks ja operatiivauto juurdepääsu kasuks servituudi ulatusega ca 245 m².
- Servituut: madalpinge servituudi ala (ulatusega 2 m, sh seadmest) Elektrilevi OÜ ja igakordse pos 1 kinnistu omaniku kasuks;
- Isikliku kasutusõigusega koormatud ala (IKÕ): vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituudiala (ulatusega 4 m) tehnoõrguvaldajate kasuks ja igakordse pos 1 kinnistu omaniku kasuks.

5.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev ning olemasolevasse piirkonda sobiv.

- Välisviimistlus: välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu puit, krohvipind, betoon, klaas, teras. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada.
- Väikeelamute katusekalle on vabalt valitav. Soovituslik katusekalle varikatustel, uukidel ja põhihoonega liituvatel abihoonetel on 10-51 kraadi.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada: piirded võib rajada krundi piirile, va Pirita jõepoolsemal küljel kuna Pirita jõgi läbib kinnistut. Tagada tuleb avaliku kasutuse nõudest kinnistut läbivale kallasrajale looduskaitseadus § 36 kohaselt vaba läbi- ja juurdepääs. Pirita jõgi on avalikult kasutatav.

Piirded peavad olema osaliselt läbipaistvad (vähemalt 30%), keelatud on üle 1,5 m kõrguste aedade rajamine. Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale maaüksusele juurdepääs on tagatud avalikult Iru põik teelt, läbi Iru põik 2a erakinnistu. Iru põik 2a kinnistule on varem seatud ligipääsu servituut planeeritava maaüksuse kasuks. Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetega.

Parkimine

Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on Eesti standard EVS 843 „Linnatänavad“, Tabel 9.1.

pos nr	ehitise liik	EVS 843 normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	eramu	3	3
KOKKU:		3	3

Juurdepääsutee ja parkla rajada tolmuva katendiga, nt freesasfalt, mustkate, sillutiskivi, kruuskate või asfaltkate. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti koostamise käigus.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Iru põik 2b kinnistu asub suures osas Pirita jõe astangulisel kaldal. Kinnistu nõlva peal on tegemist valdavalt lagedama alaga. Kinnistu kaldaastangu äärealadel looduslikul teel uuenenud kõrghaljastusega.

Planeeringu elluviimisel tagada kaldaastangul asuvate looduskoosluste mitte kahjustamine, sealjuures puude raie. Jälgida, et ehitamisega ei kaasneks ohtu kaldanõlvale kuna see võib põhjustada ebasoovitavaid nõlvaprotsesse.

Ehitusprojekti faasis on soovitatav kaasata haljasala kontseptsiooni välja töötamiseks maastikuarhitekt. Uushaljastuse rajamisel on soovitatav lähtuda: Eesti standardi EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja –põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ nõuetega, Eesti standardi EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ nõuetega ja Eesti standardi EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“ nõuetest.

Üksikpuude raidel juhendada Jõelähtme vallavolikogu 29.11.2006 määrusest nr 38 "Raieloa väljaandmise tingimused ja kord".

Maakasutust kitsendavad tingimused, vt seletuskirja ptk 4.2.

5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Sademevesi immutada oma kinnistu piires. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

- Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.
- Edasiseks projekteerimiseks taotleda võrgu valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused. Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
- Mitte projekteerida tehnovõrke puude kasvualasse, vajadusel rajada kinnisel meetodil.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda määrusest nr 73 "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".

Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on 19.03.2024 Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 011/2024.

Pos 1 kinnistule elamu liitumine Iru küla ühisveevärgiga on ette nähtud väljavõttega Iru põiktänaval asuvast veetorust PE50 mm. Kinnistu kohta maksimaalne veetarbimine on ette nähtud 0,5 m³/d.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Elamu ühendustorustik näha ette PE plastist joogiveetorust, lubatud on ühendusteks kasutada vaid muhvkäevitust, vältida mehhaaniliste liitmike kasutamist;
- Väljavõtete paigaldamine enne veemõõdusõlme on keelatud;
- Veemõõdusõlm paigaldada kuiva ja sooja ruumi võimalikult lähedale veesisendi liitumiskohale;
- Veearvesti konsool paigaldada veearvestile ½" pikkusega 110 mm, veearvesti paigaldab Loo Vesi OÜ;
- Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on 19.03.2024 Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 011/2024.

Pos 1 kinnistule elamu ühendamine Iru ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud Iru põiktänaval asuvast kanalisatsioonitorustikust. Ühendamiseks näha ette vahekaevu paigaldamine.

Teemaale on ette nähtud eraldi liitumiskaev, mis jääb ühtlasi liitumispunktiks Iru küla ühiskanalisatsiooniga.

Kinnistu kohta on lubatud Iru põiktänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku maksimaalselt kanaliseerida reovett 0,5m³/d.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, keelatud on sade- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsioonisüsteemi;
- Elamu ühendustorustik näha ette PE plastist joogiveetorust, lubatud on ühendusteks kasutada vaid muhvkäevitust, vältida mehhaaniliste liitmike kasutamist;
- Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest;
- Näha ette kasutada vaid PE või PP keeviskaevu;
- Võimalusel lahendada kanalisatsioon isevoolliselt.

Sademeveearustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on 19.03.2024 Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 011/2024.

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Sade- ja pinnaveed lahendada immutamise omal kinnistul;
- Sademeveed koguda kokku ja rakendada taaskasutamist, nt kastmisveeks;
- Sademevee käitlemise võimalused, tehnoloogia täpsustada ja lahendada projekteerimise etapis;
- Sade- ja pinnavee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud;
- Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida tuleb sade- ja pinnavee sattumist ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Elektrivarustus

Iru põik 2b kinnistu elektrivarustuse tarbeks on varem sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping nr 17600001. Liitumispunkt paikneb Iru põik 2a kinnistul mastil asuvast kilbist. Võrguühenduse läbilaskevõime on 16A.

Planeeringus on ette nähtud ühendus kilbist planeeritud hooneteni.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud servituudialana.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Võrgu ümberehitamiseks esitada taotlus.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS kliendileping nr CIDB84ACD9A003E.

Iru põik 2b kinnistul on kehtiv teenus. Sidekapp paikneb Iru põik ja Iru põik 2a kinnistu piiril paikneval mastil asetseval kilbil (liitumispunkt). Planeeringulahenduses on ette nähtud sideühendus mastist pikendada planeeritud hooneteni.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt ehitusseadustik (edaspidi EHS) § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 (25.06.2015) „*Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: [https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/ juhendid](https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid).

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Tuletõrjevee varustus

Vastavalt Eesti standardi EVS 812 „*Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ tabel 1 nõuetele tuleb tagada tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul. Hooned ja rajatised ei tohi paikneda kaugemal kui 150 m kasutatavast tuletõrjeveevõtu kohast.

Vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele nr 011/2024 on Iru tee, Iru tee ja Iru põik tänava nurgale rajatud hüdrant, mis tagab välise tulekustutusvee vooluhulga 10 l/s 3 tunni jooksul. Väline tulekustutusvesi on lahendatud olemasoleva tuletõrjvee hüdrandi baasil.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoone juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m lai.

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada 30.03.2017 määrusega nr 17 „*Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded*“. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

5.9 Keskkonnatingimused planeeringus kavandatu elluviimiseks

Lähtuvalt PlanS § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seaduse* KeHJS §33 lõike 2 punktist 3 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev *Iru küla Iru põik 2b detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)* (koostaja: Mailis Ental, Jõelähtme Vallavalitsuse keskkonnanõunik, vt Köide II, Lisa 1. Menetlusedokumendid), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse on kohalik omavalitsus küsinud 08.05.2023 kirjaga nr 6-4/2641 arvamust Keskkonnaametilt, kes oma 26.05.2023 saadetud kirjas nr 6-2/23/9349-2 asus seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

- Planeeringu elluviimisel tuleb tagada keskkonnanahoidlikud ja säästvad lahendused, mis minimeerivad negatiivsed mõjud looduskeskonnale ning ümbritsevale elukeskkonnale nii ehitus- kui ka kasutusetapis.
- Keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest lähtuvalt on hoonete projekteerimisel soovituslik lähtuda madala energiavajadusega hoone kontseptsioonist, et tagada energiatõhusad ja kestlikud lahendused kogu hoone elutsükli vältel. Ehitusprotsessis kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.
- Ehitus- ja projekteerimistegevuses tuleb arvestada pinnase ja põhjavee kaitsega, vältida reostuse teket ning tagada nõuetekohane jäätmekäitlus. Sademevett ei tohi suuna naaberkinnistutele.
- Säilitada tuleb väärtuslik haljastus ning võimalusel suurendada haljastuse osakaalu, toetades bioloogilist mitmekesisust ja meeldiva elukeskkonna kujunemist.
- Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetega ning õigete töövõtetega. *Ehitustegevus mõjutab pinnavett põhiliselt kaevetegevuse ja sõidukitestmehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesed perioodid. Tugevate sadude ajaks tuleks kaevetööd peatada. Teine võimaliku mõju allikas on ehitustöödega seotud mehhanismid. Seadmete juures võib ette tulla rikkeid, mille tulemusena võib keskkonda sattuda masinaõli ja kütust. Selle ohu vältimiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras. Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne.). Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.*
- Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid* 1“. Piirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil kütteseadmetest tulenevalt.

Keskkonnakaitsealased nõuded kaitsealuste liikide elukeskkonna säilitamiseks

- Planeeringualale jäävad osaliselt II ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaigad, vt ka DP Lisad Keskkonnameti 11.12.2024 kooskõlastus nr 6-2/24/23235-2 (asutusesiseseks kasutamiseks). Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud (LKS § 55 lg 6).
- Vältida veekogude saastumist, veepinna kinnikasvamist.
- Veekogu ei tohi reostada (taimekaitsevahendid, väetised, olmereostus), rajada paise, teha jõesängis kaevetöid (õgvendamine, suured ehitustööd) ega muuta oluliselt veetaset.
- Pöörata tähelepanu veekoguäärsele taimestiku säilitamisele (põõsad) ja säilitada veekogu ääres puuõõnsused.
- Raie tegevus tuleb planeerida väljapoole kaitsealuse liigi aktiivsuseperioodi (1.05-15.08).
- Ettevaatusprintsipi järgides planeerida valgus- ja müra rikas ehitustegevus päevasele ajale, et mitte õhtupimeduses häirida kaitsealuse liigi tegevust.
- Vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis oleks suunatud maapinnale.

5.10 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Nõuded müra leevendamiseks

- Edasisel projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“.
- Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Edasistes etappides arvestada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama määruse Lisa Üldvibratsiooni piirväärtused p 3. tabelis toodud piirväärtustele.

Radoon

Hoonete projekteerimisel arvestada, et piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus. Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Tagada radoonikaitse s.o kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks rajada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitage projekteerida selliselt, et radoonitõkkest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida).

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmekäsitlus korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale (Jõelähtme valla 17.02.2022 määrusele nr 12 „Jäätmehoolduseeskiri“).

Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ehitusjäätmed koguda liigiti, käidelda kohapeal, suunata taaskasutusse ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

5.11 Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territooriumi korrashoid;
- kestvad ja kvaliteetsed materjalid (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid).

Lisaks arvestada Politsei- ja Piirivalveameti 04.11.2025 nr 2.1-3/42009-2 arvamuses toodud soovitustega:

- Paigaldatud valgustus võiks olla vandalismile ja kahjustustele vastupidav ja paigaldatud ruumi turvalisust toetaval viisil.
- Turvakaamerad võiksid olla osa kuritegevuse ennetamise paketist.
- Haljastuse rajamisel tuleks tagada selline haljastus, mis ei varja nähtavust. Loomuliku järelevalve võimalused peaksid olema pidevalt tagatud.
- Kuna Iru küla, Iru põik 2b maaüksust läbib ka Pirita jõe kallastada tuleks kasutajatele selgelt tagada arusaam milline on avalik ühiskasutatav ja milline privaatne ruum.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE MEETMED

Planeeringuala paikneb selgelt piiritletud kompaktses asustusega piirkonnas ning kuulub üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal väljakujunenud väikeelamute alale. Detailplaneeringu eesmärk on ühele elamumaa krundile ehitusõiguse määramine ning juurdepääsu korrastamine. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks.

Majanduslik mõju

Planeeringu elluviimine avaldab positiivset majanduslikku mõju, võimaldades maa sihtotstarbelist kasutamist ning suurendades kinnisvara väärtust piirkonnas. Kavandatav hoonestus kasutab olemasolevat taristut ning ei too kaasa täiendavaid avalikke kulusi.

Sotsiaalne mõju

Kavandatav tegevus toetab olemasoleva elumupiirkonna arengut ning aitab kaasa asustuse loogilisele tihendamisele. Planeering ei too kaasa olulist liikluskoormuse kasvu ega muuda piirkonna sotsiaalset struktuuri.

Avalik juurdepääs kallastajale säilitatakse vastavalt looduskaitseaduse § 36 nõuetele, tagades avalikud huvid ja puhkevõimalused Pirita jõe kaldal.

Kultuuriline mõju

Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise asulakoht (reg-nr 17539) ala ja kaitsevöönd ning arheoloogiamälestise Iru linnamägi, II a-tuh. e.Kr.- I a-tuh. (reg-nr 2609) kaitsevöönd. Muinsuskaitseamet on andnud nõusoleku keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisele ning detailplaneeringu algatamisele. Asulakohtadele ehitamist ei ole keelatud, kuid ehitustegevuse käigus tuleb arvestada võimalike arheoloogiliste leidudega ning nende ilmnemisel tegutseda vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Looduskeskkonnale avalduv mõju

Vstavalt Iru küla Iru põik 2b detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnangule, on planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse. Kavandatud tegevus ei kahjusta inimeste tervist ega vara, ei põhjusta olulisi pöördumatuid muutusi keskkonnas ega ületa piirkonna keskkonnataluvust. Jõelähtme Vallavolikogu 17.11.2023 otsusega nr 134 jäeti KSH algatamata.

Planeeringus on ette nähtud kaldaastangul kõrghaljastuse säilitamine. Mitmerindeline ja elurikkust toetav haljastus aitab säilitada ökoloogilist sidusust ning soodustab lindude, putukate ja väikeimetajate elutingimusi. Ehitus- ja kasutusetapis tuleb rakendada meetmeid pinnase ja põhjavee kaitseks ning vältida reostusohu.

Kokkuvõttes on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud valdavalt väikesed, lokaalsed ning leevendatavad kehtivate õigusaktide ja planeeringus sätestatud tingimuste rakendamisel.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning kehtestatud detailplaneeringu eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna ja piirkonda väärtustava tervikliku ruumilahenduse elluviimine.

Planeeringus on antud võimalus väikeelamute ja abihoonete kavandamiseks. Määratud on üldised kasutamise põhimõtted, liikluslahendus ja tehovarustuse lahendamine.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt tuleb teha järgnevad toimingud:

Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, tehnovõrkude talumiseks servituutide seadmine, juurdepääsu servituudi seadmine, hoonete projekteerimine ja seaduses nõutaval juhtudel ehituslubade taotlemine või ehitisteatiste esitamine.

Planeeritud ehituskruundiga seotud taristu (juurdepääs, tehnovõrgud kinnistu piires) ehitab välja planeeringu huvitatud isik.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik/planeeringu huvitatud isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.