

VAHTRA GRUPP OÜ



**JÕESUU KÜLA
JÕESUU TEE 47 MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:

DP180-25

Planeeringu koostamise korraldaja

Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7 Jõelähtme küla Harju maakond
74202
registrikood 75025973
☎ 605 4887

Planeeringu koostaja:

Vahtra Grupp Osaühing
Hälli 4, 13521, Tallinn
registrikood 11176431
EEP 000502

Volitatud arhitekt 7

Enel-Katrin Vahter

Huvitatud isik

Tiina Sõrmus

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (1. tekstiline osa, 2. joonised)

II osa - menetlusdokumendid, lisad, kooskõlastused

Tallinn
Veebruar 2026

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud TOP Geodeesia OÜ
Männiku tee 96g/1 Tallinn 11215
registrikood 11546662
EEG000151

Kontaktisik S.Luik
☎ 5057098
E-post: info@topgeodeesia.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

2. JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	
DP 2	Kontaktvööndiskeem	
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis	M 1:500

SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS	6
2.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
2.1.	Kehtivad õigusaktid	6
2.2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	6
2.3.	Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud	6
2.4.	Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt	6
2.5.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud	6
2.6.	Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta	6
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	6
4.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
4.1.	Kontaktvööndi analüüs	7
4.2.	Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus	7
4.3.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus	7
4.4.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus	7
4.5.	Olemasolev tehnovarustus	7
4.6.	Olemasolev haljastus ja keskkond	7
4.7.	Kehtivad kitsendused ja maakasutuspiirangud (Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi andmetel).....	8
4.8.	Planeeringud kontaktvööndis	8
4.9.	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	8
5.	PLANEERINGUETTEPANEK.....	9
5.1.	Krundijaotus.....	9
5.2.	Krundi ehitusõigus	9
5.3.	Piirdeaiad	10
5.4.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	10
5.5.	Haljastus ja heakorra põhimõtted.....	10
5.6.	Vertikaalplaneerimine	11
5.7.	Tuleohutus.....	11
5.8.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused, piirangud.....	11
5.9.	Tee kaitsevööndis tegutsemine. Nähtavusala.....	12
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
6.1.	Üldosa	12
6.2.	Elektrivarustus	12
6.3.	Tänavavalgustus.....	12
6.4.	Soojusvarustus	12
6.5.	Sidevarustus	12
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon	12
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	13
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
7.1.	Üldosa	13
7.2.	Ehitusaegne mõju.....	13
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn.....	14
7.4.	Võimalikud avariolukorrad.....	14
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju	14
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	14
8.1.	Müraleevendusmeetmed	14
8.2.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks.....	15
8.3.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded.....	15

8.4.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded.....	15
8.5.	Üldised arhitektuurinõuded.....	15
8.6.	Tehnorajatiste rajamise nõuded	15
8.7.	Liiklusrajatiste rajamise nõuded. Tegevused riigitee kaitsevööndis.....	16
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	16
10.	TEHNILISED NÄITAJAD.....	16
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Jõelähtme vallas Jõesuu külas asuv Jõesuu tee 47 katastriüksus. Planeeringuala suurus on ca 900,0m².

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. Kehtivad õigusaktid

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded,;“
- Muud standardid, määrused ja seadused.

2.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Jõelähtme valla üldplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40;
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering. Vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Jõelähtme Vallavolikogu 16.01.2025 otsus nr 225. Jõesuu küla Jõesuu tee 47 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- TOPP Geodeesia OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan tehnoorkudega, töö nr 2GD-24-358;
- Huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 26.09.2024 nr 6-4/4609);
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused;
- Transpordiameti poolt väljastatud seisukohad.

2.3. Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud

Kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

2.4. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Eritingimused puuduvad.

2.5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Uuringuid koostatud ei ole.

2.6. Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Kokkulepped puuduvad.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestamata Jõesuu tee 47 maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, hoonestustingimuste täpsustamine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on määratud ca 900m². Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev krundi suuruse ja naaberkrundidel paiknevate elamute omavahelise kauguse osas.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub endise Jõesuu aiandusühistu territooriumil, mis paikneb Jägala jõe ja riigitee vahelisel alal. Planeeringuala piirneb vahetult 11262 Ruu-Ihasalu teega. Kontaktvöönd on väljakujunenud hoonestusega elamupiirkond, mis aja jooksul on suvilate piirkonnast muutunud püüasustusega elamupiirkonnaks. Kruntide suurused piirkonnas jäävad vahemikku 850m² - 1500m².

Planeeringuala piirneb põhjast elamumaaga, idast riigiteega ning lõunast ja läänest Jõesuu ühistu maaüksusel asuva erateega.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala väärtuslikul maastikul.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt (Maa- ja Ruumiameti ning EELIS-e andmetel) Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ei asu maardlaid ja ala vahetus läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

Lähimad ühistranspordipeatused on Metstoa ca 450m kaugusel ja Jõesuu ca 600m kaugusel planeeringualast.

Lähim kool, Neeme algkool, asub ca 7km kaugusel ja Kostivere kool ca 15km kaugusel.

Kontaktvööndis asuvad valdavalt kahepoolse viilkatusega 2-korruselised hooned.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 270m kaugusel läänes, Jõesuu ühistu krundil (24505:008:0001).

4.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

nr	mü nimetus	kü number	pindala m ²	sihtotstarve
1	11262 Ruu-Ihasalu tee	24501:001:0153	151606,0	transpordimaa
2	Jõesuu tee 45	24505:008:0220	691,0	elamumaa
3	Jõesuu ühistu	24505:008:0001	10106,0	transpordimaa

4.3. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Jõesuu tee 47

Katastritunnus 24505:008:0230

Krundi suurus 859,0m²

Sihtotstarve elamumaa 100%

Krunt on eraomandis.

4.4. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub mahasõiduga riigiteelt 11262 Ruu-Ihasalu teelt Jõesuu maaüksusel kulgeva eratee kaudu.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala lähiumbruses paiknevad sidekaabel, sideõhuliin, madalpinge kaabelliin, veetorustik ja madalpinge õhuliin. Veevarustus toimub ühistu puurkaevu baasil. Ühiskanalisatsioon puudub. Reoveed kogutakse kogumismahutisse.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad valdavalt lehtpuud. Maapind on tasane väikese langusega lõunast põhja. Planeeringuala maapinna maksimaalne absoluutkõrgus on 3.58, minimaalne on 2.57.

4.7. Kehtivad kitsendused ja maakasutuspiirangud (Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi andmetel)

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Veetorustiku kaitsevöönd

4.8. Planeeringud kontaktvööndis

1. Rannaveski maaüksuse detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.06.1998.a. otsusega nr 123. PlanID 107.
2. Jõelähtme valla Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 58. PlanID 4781.
3. Jägala Joa külas 3,1ha suuruse maa-ala detailplaneering. Kinnitatud Jõelähtme Valla Volikogu 25.04.1996.a otsusega nr 32. PlanID 150.



Väljavõte Jõelähtme valla detailplaneeringute kaardist

Detailplaneeringud kontaktvööndis

4.9. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) järgi tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on määratud aiandus- ja suvilaühistute maa, perspektiivne väikeelamumaa. Üldplaneeringuga on määratud, et tiheasustusalal, mis ei ole metsaalal, ei ole lubatud moodustada elamukruntide reeglina väiksemaid kui 3000m² ja elamute vahed kaugus peab olema minimaalselt 25m.

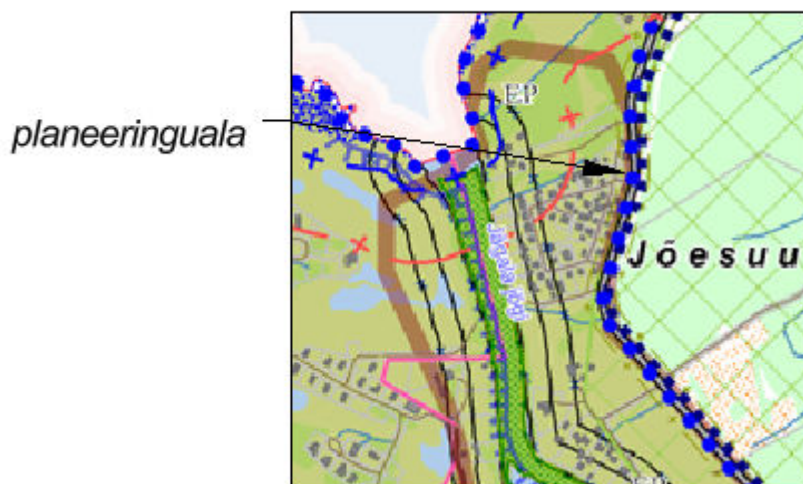
Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa. Uute elamukruntide vähim suurus lagedal alal on määratud 3000m² ja metsamaa kõlvikul 7000m². Põhjendatud juhtudel võib krundi suurus olla erinev eeltoodust

arvestades konkreetse krundi asukoha struktuuri, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis asuvate krundide suuruseid ja juurdepääsuteede olemasolu. Koostamisel olevas üldplaneeringus on esitatud tingimus, et alla 600m² suurusega krunde elamuehituse eesmärgil ei hoonestata.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut üldplaneeringu kohase elamukrundi suuruse ja elamute omavahelise kauguse osas.

Vastavalt planeerimisseadusele (PlanS § 142 lõikele 1) võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Antud juhul on üldplaneeringu muutmine põhjendatud kuna piirkonnas olemasolevad üksikelamu maaüksused on moodustatud NL aegse planeeringu alusel, kus endise aiandusühistu territooriumile jäävad maaüksused on väiksemad kui 3000m² ja millel paiknevad elamud on teineteisele lähemal kui 25m.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Oluline on ka riigi üldlõike kahaneva rahvastiku ja valginnastumise tingimustes tihendada olemasolevaid tiheasustusalasid.



Väljavõte Jõelähtme valla koostatavast üldplaneeringust.

Vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundijaotus

Planeeringuala käsitleb ühte olemasolevat katastriüksust.

- pos 1- Jõesuu tee 47 – 100% elamumaa sihtotstarbega

Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud Põhijoonisel tehnovõrkudega DP4.

Krundile on antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Lubatud on lahtine hoonestusviis. Joonisele on kantud piirkonnas väljakujunenud ehitusjoon.

Krundi ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone, väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga.

Vastavalt Transpordiameti poolt 17.03.2025 väljastatud seisukohtadele nr 7.2-2/25/3065-2 on hoonestus lubatud kavandada tee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid,

EP - üksikelamu maa- ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	Jõesuu tee 47
krundi planeeritud suurus m ²	859,0
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ²	250
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	29
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

5.3. Piirdeaiad

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5m. Piire soovitavalt läbipaistev. Piirdeaia rajamisel arvestada naaberkruntide piirete lahendusega. Soovitav rajada haljaspiirded. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile, kus üksikelamu parkimismäär on 3 parkimiskohta elamule. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga.

5.5. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Dendroloogilist hinnangut planeeringualale läbi viidud ei ole. Planeeringuala kruntide omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Jõelähtme valla heakorraeeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Planeeringuala haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Puude raiumiseks esitada raieloa taotlus kohalikule omavalitsusele. Puudele, mille raiumine on vajalik ehitustegevuseks (ehituse alla jäävad puud jmt) antakse raieluba koos ehitusloa väljastamisega.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile jäätmekonteinerid.

Konteinerite asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Ehitusjäätmete käitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast. Välistada tuleb liigvee valgumine naaberkruntidele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

5.7. Tuleohutus

Planeerimislahenduse aluseks on järgnevad õigusaktid:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018– Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Tuleohutuse seadus;
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021.

Krundile 1 on planeeritud üks üksikelamu. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonete suurim kõrgus maapinnast on 9m. Suurim korruselisus on 2.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse planeeringualast ca 270m kaugusel Jõesuu ühistu krundil (24505:008:0001) oleva tuletõrje veevõtukoha baasil (vt situatsiooniskeem).

Tuletõrjeauto juurdepääs (teekatte laius min 3,5m) veevõtukohale on tagatud.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi.

Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusala ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete vaheline tuleohutusküja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le 8 meetrit. Sama paragrahv lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud küja arvestamisel ühe krundi piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

5.8. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused, piirangud

Krunt 1

1. Riigitee kaitsevöönd.
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 4m.
3. Veetorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m.
4. Veetorustiku ja elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.

5.9. Tee kaitsevööndis tegutsemine. Nähtavusala

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Transpordiameti nõusolekul on hoonestus kavandatud tee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel tehnovõrkudega.

6.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 492646, mille kohaselt planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva alajaama Paisu (Aruküla) baasil.

Jõesuu tee 47, elektrivarustuseks on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliin nimetatud alajaama fiidri F3 õhuliini mastist 16 (Jõesuu tee 39 piirilt). Kinnistu piirile tealasse on planeeritud 0,4kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga.

Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

Vajalikud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks on kantud joonisele (vt. Põhijoonise tehnovõrkudega DP4).

Vt ka p.8 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks seatud nõuded.

6.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeritud kruntide välisvalgustus lahendatakse lokaalselt krundi siseselt iga krundi omaniku poolt kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Välisukse juures on soovitatav kasutada turvalisuse eesmärgil prožektorit. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

6.4. Soojusvarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike.

6.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud mobiilivõrgu baasil.

6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni võrk.

Põhijoonisel on näidatud torustike põhimõtteline asukoht. Planeeritud hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga järgmises projekteerimise staadiumis.

Joogivee ja reovee vooluhulgad detailplaneeringualale, kuhu planeeritakse 1 üksikelamu on 0,6m³/d.

6.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Aiandusühistu Jõesuu poolt hallatava puurkaevu baasil, mis asub Jõesuu ühistu kinnistul (24505:008:0001).

6.6.2. Reoveekanaliseatsioon

Planeeringuala reovee kogumine on lahendatud lokaalselt vastavalt seadusest tulenevatele võimalustele. Täpsem reovee kogumise lahendus antakse projekteerimise järgmises staadiumis. Juhul kui

lahendatakse reovee kogumine kogumismahuti baasil tuleb krundile paigaldada sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 10m³.

6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi immutatakse krundi piires pinnasesse. Vajadusel rajatakse madalad imbtiigid.

Sademeveett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Välistada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Üldosa

Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga siis tuleb lähtuvalt KeHJS §33 lg2 p 1 kohaselt vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks viidi läbi KeHJS §33 lg 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindang (vt Jöelähtme Vallavolikogu 16.01.2025 otsus nr 225 lisa 2). Eelhindangu kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest üksikelamu rajamine ei oma eeldatavalt ohtlikku või negatiivset mõju. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus. Haljastus ei tohi takistada päästetöid;
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Jöelähtme valla jäätmehoolduseeskiri". Vastu võetud 17.02.2022 nr 12;
- Puude raiumist reguleerib "Raieloa andmise tingimused ja kord". Vastu võetud 29.11.2006 nr 38;
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigu;
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

7.2. Ehitusaegne mõju

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarude kättesaadavuse vähenemist mujal.

7.3. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist mõju antud valdkonnas kuna planeeritakse juurde ühte üksikelaamut.

Seoses planeeringuala külgnemisega riigitega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liikluse müra, millega kaasnevad ka vibratsioon ja õhusaaste. Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigite liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Müratasest on võimalik vähendada müra levikut tõkestades müratõketega või kaitstes siseruume müra eest.

7.4. Võimalikud avariilukorrad

Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatise, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariilukordade võimalikkust. Avariilukorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariilukorrad olulist tähendust. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Üksikelaamu ja abihoonete ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeringuala. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda.

8. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

8.1. Müraleevendusmeetmed

- Välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud liikluse müra piirväärtust. Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jmt) valikul peab arvestama, et müra ei ületaks välisõhus kehtestatud normtasemeid;
- 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;
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiirete esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiire ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$ vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele;
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717;
- Võimaliku hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed eluruumides mürataseme vähendamiseks (näiteks paigaldada rohkem summutavat mineraalvilla välisseintesse, isoleerivat-summutavat isolatsioonimaterjale vahelagedesse ja põrandale, paigaldada 3x klaaspakettaknad). Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on 40dB;
- Hooned projekteerida selliselt, et vaikust nõudvad ruumid (magamistoad) paikneksid riigimaantee suhtes varjatud külgedel;

- Oluline on jälgida akende ja ventilatsiooniavade mürakindlust. Nende projekteerimisel ei tohi väheneda välispiirete müra summutav efekt.

8.2. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis on soovitatav koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkruntidele.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele

8.3. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeringualale.

8.4. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Vastavalt lähteülesandele tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust..

Tagada säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

8.5. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	15-45°
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Kõik hooned planeeringualal peavad moodustama ühtse ansambli. Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga. Soovitatav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul. +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m.

8.6. Tehnorajatiste rajamise nõuded

8.6.1. Elektrivarustus

Vv Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest: *Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.*

8.6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada eraldi projekt veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

8.6.3. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus - ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

8.7. Liiklusrajatiste rajamise nõuded. Tegevused riigitee kaitsevööndis

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata menetlusse Transpordiamet.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste meetmetega:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures;
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid;
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga;
- Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi;
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõdustele täiendavad kinnitused;
- Tellida valveteenus, soovitatavalt turvafirmalt;
- Hoida välisukse lukus ka kodusviibimise ajal;
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud;
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid;
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega;
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral;
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.

10. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	859,0m ²	
Kruntide arv	1	
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (1 katastriüksus)	859,0m ²	100%
Planeeritud suurim üksikelamute arv	1	
Parkimiskohtade arv normatiivne / planeeritud	3 / 3	

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Vajalike servituutide seadmine.
2. Tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine.
3. Ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine.
4. Ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks.
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Ehituslubade tingimuseks on juurdepääsutee ja tehnovõrkude olemasolu.
6. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.

Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkruntide maa kasutamise võimalusi (ka haljastus).

Samuti ei tohi tekitada naaberkruntide omanikele täiendavaid kitsendusi.

Juhul kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostas: E-K. Vahter

Volitatud arhitekt 7