

# KAUSTA KOOSSEIS

SISUKORD.....	1
---------------	---

## I DETAILPLANEERING

### SELETUSKIRI

<b>1. Üldosa</b>	
1.1. Planeeringu koostamise alus.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule.....	4
<b>2. Olemasolev olukord planeeringualal</b>	
2.1. Planeeringuala.....	4
2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
2.2.1. Hooned ja rajatised.....	5
2.2.2. Juurdepääsuteed.....	6
2.2.3. Looduskekkond.....	6
2.2.4. Tehnovõrgud.....	6
2.2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused.....	6
2.3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs.....	7
<b>3. Detailplaneeringu lahendus</b>	
3.1. Ettepanek Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.....	8
3.2. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.....	9
3.3. Planeeringulahendus.....	10
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded.....	11
3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud kitsendustest tulenevad nõuded...12	
3.6. Teed ja liikluskorraldus.....	12
3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine, jäätmekäitlus.....	14
3.8. Keskkonnakaitse.....	14
3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted.....	15
3.10. Tuleohutuse nõuded.....	15
<b>4. Tehnovarustus</b>	
4.1. Põhimõtted .....	15
4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	16
4.3. Soojavarustus.....	17
4.4. Elektrivarustus.....	17
4.5. Sidevarustus.....	17
<b>5. Planeeringu elluviimise kava</b> .....	17

### JOONISED

1. Asukohaskeem - väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringust	
2. Kontaktvöönd	
3. Tugiplaan	M 1: 1000 joonis DP-1
4. Põhijoonis	M 1: 1000 joonis DP-2
5. Põhijoonise tabelid	joonis DP-2A
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 1000 joonis DP-3

## II DETAIPLANEERINGU LISAD MENETLUSDOKUMENDID

1. Jöelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsus nr 99 "Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise"
2. Detailplaneeringu algatamise teade Jöelähtme vallaleht nr 255, september 2018
3. Detailplaneeringu algatamise teade Harju Elu nr. 38, 21. september 2018.
4. Eskiisi arutelu teade
5. Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 20.12.2018
6. Ettepanekud Koljunuki detailplaneeringu eskiisile 18.02.2019
7. Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu eskiislahenduse kohta esitatud ettepanekute arutamiseks kutsutud nõupidamise protokoll 02.04.2019
8. Jöelähtme Vallavalitsuse istungi protokoll 04.04.2019 nr 14, väljavõte p. 17 Suunised Koljunuki detailplaneeringu edaspidiseks koostamiseks.

## MUUD LISAD

1. Jöelähtme valla Ülgase küla Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Adepte Ekspert OÜ, 2016.
2. Keskkonnaameti otsus 14.01.2016 8:40:31 nr. 1-3/16/76 Puurkaevu PRK0021723 sanitaarkaitseala vähendamine 10 meetrile.
3. Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu tehniline koostamine, leping nr 2-10.12/2-2018
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsusega nr 99 "Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Detailplaneeringu algatamise taotleja on Ahtri Maja OÜ.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteülesanne Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsusega nr 99;
- Jõelähtme Vallavalitsuse, huvitatud isik Majaomanike ühistu Koljunuki, keda esindab juhatuse liige Jaak Puskar ja töövõtja OÜ Corson, keda esindab juhatuse liige Toomas Liiv, 05.07.2018 sõlminud kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks nr 2-10.12/2-2018.
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 "Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamine");
- Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206);
- Jõelähtme valla Ülgase küla Lepa kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 178);
- planeeringuala topo-geodeetiline alusplaan koos tehnoorkudega, koostanud OÜ DALAGOR poolt 17.11.2015;
- „Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“, Adepte Ekspert OÜ, 2016;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik, Maakatastriseadus, Maakorraldusseadus, Looduskaitseadus, Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, Asjaõigusseadus, Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
- Eesti standard EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus"; siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele;
- Majandus- ja taristuministri määrus 05. juuni 2015 nr 57 "Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused";
- Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid, mida ülalpool ei ole nimeliselt loetletud;
- võrguvaldajate tehnilised tingimused tehnoorkude kavandamiseks.

## 1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele ning planeerimisseadusele on Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu koostamise eesmärgiks looduslikust olukorrast tingituna ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine elamumaa kinnistutele ehitusõiguse määramiseks; poolsaare tiheasustusosalal olemasolevate kruntide piiride ja ehitusõiguse muutmine, täiendavateks kruntideks jaotamine, maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine; juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks; lautrikohtade ja/või paadisildade asukohtade määramine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse esitamine.

Vaülgase küla Ülgase küla Koljunuki Üstavalt kehtivale valla üldplaneeringule paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus üldplaneeringuga on määratud maa sihtotstarbeks väikeelamumaa.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas ning elamukruntide suuruse ja elamute minimaalse vahekauguse muutmise osas.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORD PLANEERINGUALAL

### 2.1. Planeeringuala

Planeeritav maa-ala asub Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki poolsaarel ning piirneb lääne- ja põhjapool Ihasalu lahega. Kirdepool piirneb ala Koljunuki sadamaga. kagupool lahutab planeeringuala Jõesuu lahest kitsas maariba. Lõuna- ja edelapool piirneb planeeringuala metsase maismaaga. Planeeringuala pindala on ca 14 ha.

Detailplaneeringuala moodustavad Ülgase külas paiknevad Nuki tee 1 (katastritunnus 24504:004:0626; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala: 2976 m<sup>2</sup>), Loode tee 2 (katastritunnus 24504:004:0611; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3045 m<sup>2</sup>), Loode tee 4 (katastritunnus 24504:004:0612; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3060 m<sup>2</sup>), Loode tee 8 (katastritunnus 24504:004:0614; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3238 m<sup>2</sup>), Loode tee (katastritunnus 24504:004:0609; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 9516 m<sup>2</sup>), Loode tee 10 (katastritunnus 24504:004:0615; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3245 m<sup>2</sup>), Loode tee 12 (katastritunnus 24504:004:0616; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3101 m<sup>2</sup>), Loode tee 14 (katastritunnus 24504:004:0617; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3411 m<sup>2</sup>), Loode tee 16 (katastritunnus: 24504:004:0618; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala 3346 m<sup>2</sup>), Loode tee 18 (katastritunnus 24504:004:0619; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3034 m<sup>2</sup>), Loode tee 20 (katastritunnus 24504:004:0621; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3028 m<sup>2</sup>), Loode tee 22 (katastritunnus 24504:004:0622; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3112 m<sup>2</sup>), Loode tee 24 (katastritunnus 24504:004:0623; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3071 m<sup>2</sup>), Loode tee 26 (katastritunnus 24504:004:0624; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala

3039 m<sup>2</sup>), Nuki tee 11 (katastritunnus 24504:004:0636; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3166 m<sup>2</sup>), Looderanna (katastritunnus 24504:004:0625; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 18897 m<sup>2</sup>), Nuki tee (katastritunnus 24504:004:0637; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 8272 m<sup>2</sup>), Nuki tee 9 (katastritunnus 24504:004:0630; sihtotstarve tootmismaa 100%; pindala 9482 m<sup>2</sup>), Koljunuki parkmets (katastritunnus 24504:004:0647; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 11996 m<sup>2</sup>), Nuki tee 3 (katastritunnus 24504:004:0627; sihtotstarve tootmismaa 100%; pindala 57 m<sup>2</sup>), Nuki tee 5 (katastritunnus 24504:004:0628; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3001 m<sup>2</sup>), Nuki põik 2 (katastritunnus 24504:004:0644; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2605 m<sup>2</sup>), Nuki põik 4 (katastritunnus 24504:004:0645; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2598 m<sup>2</sup>), Nuki põik 7 (katastritunnus 24504:004:0642; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3223 m<sup>2</sup>), Nuki põik 9 (katastritunnus 24504:004:0643; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 2396 m<sup>2</sup>), Nuki põik 5 (katastritunnus 24504:004:0641; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3425 m<sup>2</sup>), Nuki põik (katastritunnus 24504:004:0646; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 653 m<sup>2</sup>), Nuki põik 3 (katastritunnus 24504:004:0639; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3313 m<sup>2</sup>), Nuki põik 1 (katastritunnus 24504:004:0638; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2544 m<sup>2</sup>), Nuki tee 6 (katastritunnus 24504:004:0635; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3215 m<sup>2</sup>), Nuki tee 8 (katastritunnus 24504:004:0634; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3004 m<sup>2</sup>) maaüksused.

Alal kehtib Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206). Käeolevaks ajaks on alal moodustatud krundid vastavalt planeeringule, Nuki tee 11 ja Nuki tee 6, kruntidele on väljastatud ehitusload üksikelamu püstitamiseks.

## 2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.2.1. Hooned ja rajatised

Alal kehtib Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206).

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgmised hooned ning rajatised:

- endine raudtee mahalaadimise punkt (vare) - ehitisregistri kood 120272138, Looderanna maaüksusel;
- kaldakindlustus - ehitisregistri kood 220310777, Looderanna maaüksusel;
- 10/04kV alajaam, Nuki tee 3 - ehitisregistri kood 220573065;
- 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinid - ehitisregistri kood 220573065 (Loode tee 22, 24, Looderanna, Nuki põik 2, 4, Nuki tee 3, 9).

Lisaks ehitisregistrisse kantud ehitistele paikneb Nuki tee 9 kinnistul puurkaev PRK0021723 ning Nuki tee 11 kinnistul üksikelamu. Nuki tee 11 ja Nuki tee 6 kruntidele on väljastatud ehitusload üksikelamu püstitamiseks. Läänekaldale on rajatud lauter.

Välja on ehitatud freesasfalt kattega Koljunuki sadamasse suunduv Nuki tee ning rajatud kruusakattega Loode tee.

Planeeringuala läbivad kuivenduskraavid, mis suubuvad Jõesuu lahte.

### 2.2.2. Juurdepääsuteed

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku Koljunuki tee kaudu. Koljunuki tee saab alguse lõunapoolt kulgevalt Mäealuse teelt, mis planeeringuala piiril hargneb avalikuks sadamasse suunduvaks eramaal paiknevaks Nuki teeks ning poolsaare läänekaldal kulgevaks eramaadel paiknevaks Loode teeks. Need teed moodustavad poolsaarel ringtee.

### 2.2.3. Looduskeskkond

Planeeringuala paikneb Koljunuki poolsaarel, kus veepiir muutub ajajooksul küllalt kiiresti ja küllalt suures ulatuses. Merehoovus "sööb" maismaad eelkõige poolsaarel loodekaldal. Seetõttu paikneb Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206) alusel moodustatud Loode tee 1 kinnistu veepoolne piir käesoleval ajal juba suures ulatuses merepool põhikaardile katud veepiiri (rannajoont). Võrreldes nimetatud varasema detailplaneeringuga, on jäänud maismaast veealasse ca 2733 m<sup>2</sup> suurune ala. Planeeringuala geodeetilisel mõõdistamise ajal 26.10.2015.a. mõõdistatud veepiir asetseb omakorda põhikaardile kantud veepiirist sisemaa suunas.

Planeeringuala idapoolsel rannal on maapind samuti taandunud maismaa suunas, seda eelkõige Nuki põik 7 maaüksusel. Samas Nuki tee põik 5 maaüksusele on lisandunud maismaad (ca 520 m<sup>2</sup>) põhikaardile kantud veepiirist mere suunas.

Planeeringuala on tugeva muutliku reljeefiga. Kõrgused muutuvad vahemikus nullist kuni kõrguseni 7,5 m merepinnast moodustades kõrgendikke ja nõgusid.

Muutlik reljeef on tinginud kraavide rajamise vajaduse sademeveete ärajuhtimiseks. Alale on rajatud kuivenduskraavid, kust vesi on suunatud idapoole Jõesuu lahte.

Suurem kõrghaljastusega ala paikneb planeeringuala keskosas. Üksikuid suuremaid puid ja puudegrupe paikneb kogu planeeringuala ulatuses.

### 2.2.4. Tehnovõrgud

Planeeringualal on varem kehtestatud detailplaneeringu alusel välja ehitatud puurkaev PRK0021723 ja elektri alajaam Koljunuki (Aruküla). Puurkaevust lähtuvalt on rajatud veetrass ja liitumispunktid varemplaneeritud elamukruntide juurde. Elektrivõrguga liitumiseks on välja ehitatud alajaam ja elektri maakaabelliin ning liitumiskilbid varem planeeritud elamukruntidele. Nuki tee äärde on paigaldatud Telia AS sidekaabel.

### 2.2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused

Planeeringuala paikneb merekaldal, kus kehtivad

- ranna piiranguvöönd - ulatus vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõikele 1 on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;

- ranna ehituskeeluvöönd - ulatus vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõikele 1 on mererannal 100 m, tiheasustusosal - 50 m; Looduskaitseaduse § 38 lõikele 2 vastavalt ulatub rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini;
- ranna veekaitsevöönd - ulatus vastavalt veeseaduse § 29 lõikele 2 on tavalisest veepiirist Läänemerel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m;
- kallasrada - laius vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 on laevatatavatel veekogudel 10 m. 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. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

Ranna piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndi laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir). Kui üleujutusalasid ei ole määratud üldplaneeringuga, loetakse ehituskeeluvööndi ulatust 1 meetri samakõrgusjoonest rannal. Üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seadusega sätestatud vööndi laiusest.

Tehnovõrkudele on majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning keskkonnaministri 16.12.2005 määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ määratud kaitsevööndite ulatus.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on mõlemal pool sideehitist: 1 meetri sideehitisest.

Planeeringuala edelaosas ulatub planeeringualale osaliselt, ca 36 m ulatuses, naaberlale Loode tee 19 kinnistul paikneva puurkaevu PRK0011510 sanitaarkaitsevöönd (ulatuse 50 m).

Planeeringualal paikneva puurkaevu PRK0021723 sanitaarkaitsevööndi ulatus on 10 m, kuna kavandatud veevõtt on 10-500 kuupmeetrit ööpäevas ning puurkaev paikneb alal, kus veehaardega avatud põhjaveekiht on kaitstud.

### **2.3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs**

Planeeringuala kontaktvööndina on käsitletud vastavalt lähtetingimustele ala, mis hõlmab Koljunuki poolsaare kuni planeeringuala lõunatipuni.

Vaadeldaval alal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

- Koljunuki maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 25.01.2000; planeeringuga kavandati 13 elamukrunti, maatulundusmaa ja sadama-ala;
- Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206; planeeringuga on kavandatud 24 pereelamu krunti, 2 metsamaa krunti, 2 loodusliku haljasmaa krunti, elektrienergia jaotamise maa krunt, veetootmise maa krunt, 3 tee ja tänava maa krunti;
- Ülgase küla Lepa maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega 178. Planeeringuga on kavandatud 2 üksikelamukrunti.

Kagus külgneb planeeringuala riigiomandis oleva metsamaaga (Laugu maaüksus, katastritunnus 24504:004:0173). Lõunapool paikneb maatulundusmaa otstarbega Ahki maaüksus, mis on suures osas kaetud metsaga. Edelas külgnevad planeeringualaga Lepa maaüksuse detailplaneeringu alusel moodustatud elamukrundid.

Poolsaare kirdetipus paikneb Kojunuki sadam. Sadamahoones on restoran, ainuke teenindustevõtte poolsaarel. Juurdepääs sadamale toimub avaliku Nuki tee kaudu, Nuki teel algab lõunapool Koljunuki teest, mis on samuti avaliku kasutusega vallatee. Ühistranspordi liiklust ega peatusi planeeringualal käesoleval ajal pole.

### 3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

#### 3.1. Ettepanek Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Detailplaneering teeb kaks ettepanekut Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

##### Esiteks

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek **ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks**. Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206 kehtestatud Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringu alusel määrati ehituskeeluvööndi ulatus 50 m tiheasustusosalal lähtudes sel ajal määratletud 1 m kõrgusjoonest rannal. Käesolevaks ajaks on rannajoon nihkunud sisemaa suunas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvööndi ulatuseks lääne-, loode- ja põhjapoolset rannal 50 m olemasolevast 1 m samakõrgusjoonest.

Elamukrunt pos 28 paikneb kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. seal on otstarbekas taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist vaid olemasoleva hoone vundamendi kohal. Ettepanek on vähendada ehituskeeluvööndit 115 m<sup>2</sup> ulatuses krundil paikneva ajaloolise vundamendi asukohas.

Planeeringuala idapoolset rannal taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist ulatusele ca 40 m kuni min 30 m astangust või 1 m samakõrgusjoonest vastavalt planeeringu põhijoonisel tähistatud joonele.



## Teiseks

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole lubatud metsaga tiheasustusosal moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, kusjuures elamute minimaalne vahekaugus peab olema 50 m ning tiheasustusosal, mis ei ole metsaal, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m<sup>2</sup>, elamute minimaalne vahekaugus on ette nähtud 25m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek **moodustada** planeeringualale **elamumaa sihtotstarbega krundid, mille suurus on vahemikus 2537 m<sup>2</sup> kuni 5384 m<sup>2</sup> ning elamute** (hoonestusalade) **vahekaugus on 8 m kuni 21 m.**

### 3.2. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Kruntide pos 5 (Nuki põik 5) ja pos 6 (Nuki põik 7) lähistel on maapinna kõrgused rannal muutunud selliselt, et kohati on kruntidel paikneva kaldaastangu kõrgus üle 5 m ning seetõttu koosneb ehituskeeluvöönd seal 50 laiusest alast astangu peal ning astangu alla kuni veepiirini jäävast alast. Seetõttu on põhjendatud ehituskeeluvööndi vähendamine neil kruntidel tagamaks varasema siiani kehtiva detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse rajamist krundil.

Planeeritud krundil pos 9 taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist vähesel määral (min 41 m 1 m samakõrgusjoonest) arvestades maapinna reljeefi ja suuremate puude paiknemist krundil.

Krundil pos 28 asub endine raudtee mahalaadimise punkti hoone vare, mis paikneb ehituskeeluvööndis. Mahalaadimispunkti hoonel ei ole olnud arhitektuurset väärtust, mis eeldaks hoone taastamist varasemal kujul. Seetõttu on ranna-ala korrastamise eesmärgil otstarbekas moodustada vare ümbruses elamukrunt ning vare kohale ehitada sobiva mahuga üksikelamu. Selleks on vajalik vähendada ehituskeeluvööndi ulatust vare kohal vastavalt hoone eskiisprojektile. Ajaloolise väärtusega raudteehoone asukoht tuleb tähistada selgitava tahvliga.

Alal kehtiva detailplaneeringu alusel on moodustatud 24 üksikelamukrunti suurusega 2394 m<sup>2</sup> kuni 3425 m<sup>2</sup>. Lisaks vare juurde kavandatud krundile pos 28, tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek moodustada veel kolm üksikelamu krunti (pos 9, 14 ja 15). Ettepanek on põhjendatud kuna krundid on kavandatud olemasolevate elamukruntide vahele ja kõrvale, teede äärde, kus on välja ehitatud vee- ja elektrivarustus. Krundid on planeeritud üldkasutatava haljasala arvelt. Samuti on olemasoleva puurkaevu ümbruses paikneva haljasala arvelt suurendatud olemasolevaid külgnevaid krunte. Selline lahendus tagab haljastusega alade korrastamise kruntide omanike poolt.

Ehituskeeluvööndi ulatuse muutmise ettepanek ala lääne-, loode- ja põhjarannal tuleneb põhikaardile kantud veepiiri nihkumisest sisemaa suunas viimaste aastate jooksul.

Arvestades et

- piirkond on sobiv elamuehituseks,

- vajalik infrastruktuur (veevarustus, elekter, side, juurdepääsuteed) on suures osas välja ehitatud,
- rannajoon on ajajooksul muutunud,
- suured ühiskasutusse jäetud alad vajavad korrastamist,
- elamukruntide suurus on 2537 m<sup>2</sup> kuni 5384 m<sup>2</sup>,

on elamukruntide arvu suurendamine nelja krundi võrra ning ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhjendatud.

### 3.3. Planeeringulahendus

Planeeringualaks on varem kehtestatud Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringu ala. Planeeringu kontseptsiooni kohaselt säilitakse ajalooline teedevõrk ning olemasolev kraavide süsteem. Planeeringuala loodekaldal säilib hoonestusõiguseta looduslik haljasmaa (maatulundusmaa), ala on küll mõnevõrra väiksem, kuna rannajoon on ajajooksul muutunud ja osa maast on jäänud vee alla. Tagatud vaba juurdepääs kallasrajale.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek suurendada elamukruntide arvu 24-lt krundilt 28 krundini. Lisaks üksikelamukruntidele on planeeritud 1 krunt elektri alajaamale, 1 iseseisev krunt kvartali puurkaevule koos pumbamaja ja veemahutitega, 4 krunti juurdepääsuteedele, 2 loodusliku haljasmaa otstarbega (maatulundusmaa) maaüksust ja 1 haljasala maa otstarbega (sotsiaalmaa alaliik üldkasutatav maa) maaüksus. Kokku on planeeringualale kavandatud 37 maaüksust.

Üksikelamukrundid on kavandatud pindalaga 2962 m<sup>2</sup> (pos 1), 3215 m<sup>2</sup> (pos 2), 2537 m<sup>2</sup> (pos. 3), 3311 m<sup>2</sup> (pos. 4), 5384 m<sup>2</sup> (pos. 5), 3927 m<sup>2</sup> (pos. 6.), 2559 m<sup>2</sup> (pos. 7), 2605 m<sup>2</sup> (pos 8), 2976 m<sup>2</sup> (pos 9), 3045 m<sup>2</sup> (pos. 10), 3455 m<sup>2</sup> (pos. 11), 3423 m<sup>2</sup> (pos.12), 2776 m<sup>2</sup> (pos. 13.), 2443 m<sup>2</sup> (pos.14), 3005 m<sup>2</sup> (pos 15), 3015 m<sup>2</sup> (pos 16), 3238 m<sup>2</sup> (pos. 17), 3190 m<sup>2</sup> (pos. 18), 3101 m<sup>2</sup> (pos. 19), 5049 m<sup>2</sup> (pos. 20.), 4757 m<sup>2</sup> (pos. 21), 4126 m<sup>2</sup> (pos 22), 4245 m<sup>2</sup> (pos 23), 4018 m<sup>2</sup> (pos. 24), 3702 m<sup>2</sup> (pos. 25), 3926 m<sup>2</sup> (pos.26), 3955 m<sup>2</sup> (pos. 27) ja 3825 m<sup>2</sup> (pos.28).

Elektri alajaama krunt pos 32 on suurusega 57 m<sup>2</sup>. Kvartali puurkaevu juurde on moodustatud krunt pos 37 pindalaga 436 m<sup>2</sup>, kuhu on planeeritud ka veemahutid.

Puurkaevu krunti ümbritseb haljasala otstarbega planeeritud maaüksus - pos 31, suurus 4039 m<sup>2</sup>. Haljasalale on kavandatud tenniseväljak, laste mänguväljak ning Nuki tee lähedusse 14-kohaline sõiduautode parkla.

Olemasolevale sadamasse suunduva Nuki tee tarvis on planeeritud krunt pos 33 suurusega 8577 m<sup>2</sup>, võrreldes varasema planeeringuga on teemaad kohati laiendatud, nii et kraav jääb teemaa piiridesse.

Loode tee tarvis varem planeeritud krunt on jäänud seoses veepiiri muutumisega osaliselt isegi veelale. Tee ise on küll rajatud min 10 kaugusele veepiirist. Seetõttu on Loode tee maaüksuse pos 34 piire muudetud, selle pindala on 9798 m<sup>2</sup>.

Teemaa krunt pos 35, pindala 1302 m<sup>2</sup> on planeeritud osaliselt sõidutee tarvis, osaliselt sõiduteid ühendava kergliiklustee tarvis.

Nuki põik juurdesõidutee maa-ala - pos 36, pindala 699 m<sup>2</sup>, on võrreldes alal kehtiva detailplaneerinu lahendusega veidi suurendatud, tagamaks tagasipöörde võimaluse ning krundile sissesõiduks vajaliku ala.

Planeeringuala läänepoolsele kaldale varasema planeeringu alusel moodustatud loodusliku haljasmaa otstarbega maaüksus pos 30 on pärast veepiiri muutumist ja elamukrundi pos 28 moodustamist planeeritud suurusega 12503 m<sup>2</sup>.

### 3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded

Hoonestuse ettepaneku koostamisel on arvestatud alal kehtiva planeeringuga esitatud nõudeid, kuna alale on väljastatud ehituslubasid, on püstitatud üks pereelamu ning olemasolevate kruntide omanikud on arvestanud kehtiva lahendusega hoonestuse osas. Varem esitatud arhitektuursed tingimused on planeeringualale sobilikud. Hoonestusalade ja teetrassi valikul on lähtutud ala reljeefi iseärasustest ja taimestiku maksimaalse säilitamise võimalustest, kuivenduskraavide asukohast, planeeritud krundi suurusest ja paiknemisest teiste kruntide suhtes, vajalikest tuleohutusekujadest ning avanevate vaadete ja puistu paiknemise alast.

Planeeringualale on ette nähtud kuni 2-korruseline hoonestus. Eluhoonete suurim lubatav kõrgus planeeritud maapinnast on 8,5 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m.

Üksikelamukruntidel, välja arvatud krunt pos 28, on lubatud ehitisealune pind 270 m<sup>2</sup>. Kruntidele on lubatud ehitada 1 elamu ja 1 abihoone, sh. alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned. Krundil pos 28 on lubatud ehitisealune pind 115 m<sup>2</sup> kuni 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks ilma abihooneta.

Hooned on ette nähtud viilkatusega või ühepoolse kaldega katusega. Katusekalle on lubatud 15° - 40°. Elektri alajaama ja puurkaev-pumbamaja katusekaldeks on määratud 0° - 18°.

Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda antud piirkonna sobivatest, traditsioonilistest materjalidest. Hooned on soovitatav lahendada puitkarkasshoonena või muu seinakonstruktsioon korral kasutada välisseintel puitlaudisvoodrit. Lisaks võib hoone viimistluses kasutada muid sobivaid materjale - kivi - või krohvipinda. Katusekattena on lubatud valtsplekk, bituumensindel või katusekivi. Looduslike materjale imiteerivate materjalide kasutamine viimistluses pole lubatud. Keelatud on püstitada ümarpalkidest hooneid.

Välisviimistluses kasutatavad värvitoonid peavad sobima nii omavahel kui ka naaberhoonestusega.

Piiret ei pruugi rajada vahetult krundi piirile, vaid arvestades reljeefi, tehnovõrkude ja puude paiknemist, võib rajada hoonetele lähemale, ümber õueala. Piirde lubatavaks maksimaalseks kõrguseks on 1,2 meetrit. Piire peab olema hoonega sobiv läbipaistev tagasihoidliku kujundusega puitpiire, lubatud on ka elustara rajamine. Kruntide vahelistel piiridel võib kasutada võrkpiiret. Massiivpiirete rajamine ei ole lubatav. Väravad krundi teeäärsel piirile ehitavas piirdes peavad avanema krundi sisemuse suunas. Krundipiirete paiknemine ja lahendus (kooskõlas hoonestuse lahendusega) tuleb esitada hoone projekti mahus.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast

ehitustavast. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

### 3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud kitsendustest tulenevad nõuded

Kogu Loode tee ulatuses on vajalik ette näha isiklik kasutusõigus Jõelähtme valla kasuks avaliku jalgsi ja jalgrattaga liiklemise talumiseks.

Loode teel on juurdepääsuservituudi vajadus juurdepääsuks maaüksustele Nõmmemetsa (24501:001:0352), Männi (24504:004:1100) ja Loode tee 19 (24504:004:0934).

Juurdepääsuservituudi vajadus on näidatud haljasala maale pos 39 juurdepääsuks puurkaevu krundile pos 45.

Tehnovõrkudele on vajalik seada järgmised servituudid:

- veetrassile kruntidel ulatusega 2 m kummalegi poole trassi;
- maa-alustele elektrikaablitele ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit;
- maa-alustele sidekaablitele ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit;
- kuivenduskraavide veekaitsevöönd ning ulatus servituudi seadmise vajadusel on 1 m kraavi tavalisest veepiirist.

Planeeringualal kehtivatest kitsendustest tulenevad järgmised nõuded.

- Avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevööndi laius on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegevus tee kaitsevööndis on määratletud Ehitusseadustikus § 72. Hooneid ja rajatise võib ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus.
- Veehaarde (olemasolev 2006. aastal rajatud puurkaev registrikoodiga PRK0021723) sanitaarkaitseala ulatus on 10 m puurkaevust. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust on 2016. a vähendatud 10 meetrile kehtinud Veeseaduse § 28 lg 4 p 1 alusel (Keskkonnaameti otsus 14.01.2016 8:40:31 nr. 1-3/16/76). Vastavalt käesoleval ajal kehtiva Veeseaduse § 149 lõikele 1 on põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ulatus 10 m, kui veehaardega avatud põhjaveekiht on kaitstud ning veevõtt on 10-500 kuupmeetrit ööpäevas. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.
- Enne hoonete projekteerimist tuleb läbi viia radooniuring ning hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Kõrge radoonisisaldusega pinnase (150 - 250) alal tuleb kasutusele võtta tarindite radoonikindlad lahendused: õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon.

### 3.6. Teed ja liikluskorraldus

Liiklus planeeringualal on kavandatud Nuki tee ja Loode tee ning hargnevate lühikeste juurdepääsuteede kaudu. Nuki tee on avaliku kasutusega vallatee. Loode tee on rajatud eramaadele osaliselt väljapoole kehtiva detailplaneeringuga teemaaks planeeritud maaüksust. Seda seetõttu, et tegelik veepiir on nihkunud tunduvalt sisemaa suunas. Loode tee jääb alates külgnevast Loode tee 19 krundist ehituskeeluvööndi piiridesse. Vastavalt looduskaitse seaduse § 38 lõikele 5 punkt 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale tee. Kehtiva üldplaneeringuga

pole kavandatud avalikult kavandatavat teed Loode tee asukohas. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kogu Loode tee ulatuses isikliku kasutusõiguse seadmiseks Jõelähtme valla kasuks **avaliku** jalgsi ja jalgrattaga liiklemise talumiseks. Samuti nähakse detailplaneeringuga ette Loode teele juurdepääsuservituudi vajadus juurdepääsuks maaüksustele Nõmmemetsa (24501:001:0352), Männi (24504:004:1100) ja Loode tee 19 (24504:004:0934).

Lühikesed tupikteed pos. 35 ja 36 on planeeritud erateedena.

Teede kuuluvus ja avalik kasutus lepatakse kokku enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmitava notariaalse lepinguga.

Kõnniteid ei ole sõidutee äärde kavandatud. Detailplaneeringuga on määratud soovituslikud sissesõitude asukohad kruntidele.

Teede tarvis on kavandatud transpordimaa otstarbega (LT) maaüksused laiuslega vähemalt 12 m, mis võimaldab teede projekteerimisel tagada nõuetekohase teede lahenduse koos tehnovõrkude ja vajadusel kraavi paiknemisega. Juurdepääsuteede laius on 4,5 m, millele lisanduvad 0,5 laiused teepeenrad. Teede lõiked vt. joonis DP-3 Tehnovõrkude koondplaan.

Teed tuleb projekteerida ja ehitada tolmuvaba kõvakattega (2,5 kordse pindamisega / freeskattega).

Teedel tuleb tagada nähtavus. Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada haljastust ega muid nähtavust piiravaid objekte kõrgusega üle 40 cm.

Tee omanik peab tagama juurdepääsu elektri alajaamale ja puurkaevule.

Planeeringuga on määratud juurdepääsud kallasrajale asukohtades, kus kallasrada on teele kõige lähemal.

Teeprojektiga tuleb lahendada ka võimalike teetõkendite, liiklusmärkide ja viitade paiknemine ning nõuetekohane valgustus. Nuki tee äärde on planeeringuga ette nähtud tänavavalgustus.

Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimisel (seinakonstruktsiooni ja aknatüüpide valik, akende paiknemine) tuleb lähtuda Rahvatervise seaduse § 4 p 7 ja p 13 nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuetest.

Vajadusel tuleb projekteerimisel näha ette leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

Autode parkimine tuleb lahendada elamukruntidel. Sõiduautode parkimiskohtade arv elamukruntidel krundil on 2. Haljasalale pos 39 on planeeritud 14 parkimiskohta.

### 3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine, jäätmekäitlus

Kruntidel tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus. Täiendava haljastuse kujundamisel arvestada istutusmaterjali sobivust olemasolevate liikide ja pinnasega. Kõrghaljastust ei tohi rajada nähtavuskolmnurga alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse.

Maapinna vertikaalplaneerimisel ning võimalikul olemasolevate kraavide asukoha muutmisel tuleb tagada sajuvee äravool ning vältida vee valgumine naaberkinnistutele. Kraavide ühendamiseks tuleb välja ehitada teedealused truubid.

Krundisisesed teed ja rajad tuleb lahendada hoonetusprojektide mahus. Hoonestusest ja teedest - parkimiskohtadest vabale alale näha ette muru.

Kruntide sissepääsude lähedusse tuleb paigaldada prügikonteinerid, soovitavalt madala heki või ilupõõsastega ümbritsetult.

Ehitusaegne jäätmekäitlus ning kruntide hilisem olmeprügi kogumine tuleb lahendada vastavalt valla territooriumil kehtivale jäätmekäitluskorrale.

### 3.8. Keskkonnakaitse

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 17.05.2017) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Võimaliku planeeringuga kaasneva olulise keskkonnamõju hindamisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Vastavalt KeHJS § 6 lõikes 4 on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>“ (VV määrus) täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta peab otsustaja andma eelhindangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS-is toodud KSH algatamise vajaduse kaalumist eelhindanguga ning eelhindangu läbiviimist täpsustab Keskkonnaministeeriumi tellimusel ja keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt 01.06.2015 teostatud juhendmaterjal "KMH/KSH eelhindamise juhend, sh Natura eelhindamine". Detailplaneeringu algatamise juurde on aastal 2016 koostatud dokument „Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“, mille järelduste kohaselt, arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik. Põhjendused on toodud eelnimetatud dokumendi ptk 6. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega üksikelanute koos abihoonetega

rajamisega. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Enne käesoleva detailplaneeringu algatamist on koostatud Jõelähtme valla Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Adepte Ekspert OÜ, 2016.

Keskkonnaamet oma 15.06.2017 kirjas nr 6-5/17/6375-2 on asunud seisukohale, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist ning planeeritavast tegevusest, ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Samuti tegi Keskkonnaamet ettepanekuid KSH eelhindangu täiendamiseks, millega on arvestatud ja täiendused eelhindangusse sisse viidud.

### **3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted**

Turvalisuse tagamiseks tuleb lahendada planeeritud hoonete välisvalgustus ning tagada parkimiskohtade valgustus. Soovitav on rakendada naabrivalvet.

### **3.10. Tuleohutuse nõuded**

Planeeringualale kavandatud hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP 3. Kruntidel on määratletud hoonestusalade kaugus naaberkrundi piirist. Minimaalne naaberkruntide hoonestusalade vaheline kaugus planeeringus on 10 m, sellega on tagatud nõutavad hoonetevahelised tulekaitsekujud (8 m) naaberkruntide hoonestuse vahel. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusega nr 17 kehtestatud nõuetest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus: Tuletõrjevee varustus - esitatud nõuetele.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ( $q=10$  l/s 3 tunni jooksul) vajalik vesi saadakse puurkaevu PRK0021723 krundile rajatavast II astme pumbamajast ja tuletõrje veemahutist  $110 \text{ m}^3$ . Tuletõrjevesi võetakse sõiduteede äärde rajatavatest hüdrantidest. Tagada tuleb päästeautode ööpäevaringne juurdepääs hüdrantidele.

## **4. Tehnovarustus**

### **4.1. Põhimõtted**

Detailplaneeringus esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused. **Tehnovõrkude projektlahendused koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele detailplaneeringu järgnevas etapis.**

Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

## 4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

### 4.2.1. Veevarustus

Planeeringuala olemasolev veevarustus on suures osas välja ehitatud ringvõrguna De110 koos kolme maapealse tuletõrjevee hüdrandiga (pos.18, 25, 41 juures) olemasoleva puurkaevu PRK0021723 baasil. Puurkaevu PRK0021723 sanitaarkaitsevööndi ulatus on 10 m. Puurkaev paikneb alal, kus vastavalt Keskkonnaameti kaardiandmetele (seisuga dets. 2019) on veevõtuks avatud **põhjaveekiht kaitstud**.

Kehtiva Veeseaduse § 149 kohaselt on 10 m sanitaarkaitsevööndiga puurkaevu lubatud veevõtt kaitstud põhjaveekihi 10–500 kuupmeetrit ööpäevas.

Detailplaneeringuala planeeritud veevajadus jääb alla 500 kuupmeetri ööpäevas (see on ca 50 kuupmeetrit ööpäevas). Veevajadus täpsustatakse järgnevatel projekteerimisstaadiumites vastavuses kinnistute hoonestusprojektidega. Vee kasutamiseks puurkaevust PRK0021723 on vajalik veekasutusluba. Kehtiva Veeseaduse § 18 kohaselt on kohustuslik veeloa omamine kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas.

Detailplaneeringuga ette nähtud täiendavatele kinnistutele tuleb välja ehitada veeühendus olemasolevalt tänavatorustikult De110. Liitumispunktidesse kinnistu piiril tuleb ette näha maakraanid De32.

Planeeritud kinnistute veeühenduse torustik rajada PE PN10 plastsurvetorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkkaabliga.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ( $q=10$  l/s 3 tunni jooksul) vajaliku vee saamiseks tuleb puurkaevu PRK0021723 krundile rajada II astme pumbamaja ja tuletõrje veemahutid mahuga 110 m<sup>3</sup>. Planeeritavate kinnistute tuletõrjevee vajaduse katmiseks tuleb tänava ringistatud ühisveevärgitorustikele lisaks olemasolevale kolmele maapealsele hüdrandile paigaldada veel kolm maapealset hüdranti (pos.1, 20,23 juures). Veevõtuhüdrandid tuleb paigaldada tänava maa-alsesse vahekaugusega mitte üle 200 m (vt. ka p.3.10).

### 4.2.2. Kanalisatsioon

Planeeringualal puudub reovee ühiskanalisatsiooni tänavavõrk.

Planeeritud kinnistute reoveed tuleb kanaliseerida iga tarbija krundile paigaldatavatesse nõuetekohastes kogumismahutitesse (sertifitseeritud plastkogumismahutid  $V=8\text{m}^3$ ), mida tuleb tühjendada vastavalt vajadusele ning mille tühjendamiseks tuleb sõlmida leping ÜVK ettevõtjaga vastavalt valla territooriumil kehtivale korrale.

Planeeringualal puudub sademete vee ühiskanalisatsiooni tänavavõrk.

Sademevesi elamukruntidel tuleb immutada kinnistu piirides või suunata olemasolevatesse kraavidesse, mis suubuvad merre. Äravoolu tagamiseks tuleb kraavid puhastada. Voolusuund kraavides on tähistatud tehnovõrkude joonisel.

Sademevee äravoolu täpne lahendus elamukruntidel koostatakse hoonestusprojekti mahus. Vältida tuleb sademevee valgumine naaberkinnistule. Sademevee äravool juurdepääsuteedelt tuleb lahendada koostatava teeprojekti mahus - immutamisega tee servas või juhtimisega planeeringuala läbivatesse kraavidesse.



### 4.3. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Lubatud ei ole keskkonda saastavad kütused. Otstarbekas on kasutada tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid jms.

### 4.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.325731. Detailplaneeritud ala kruntide pos 9, 28 ja 45 liitumine toimub olemasolevatest jaotuskilpidest. Nende kinnistute elektrivõrguga liitumine toimub pärast kinnistu omanike pöördumist Elektrilevi OÜ klienditeenindusse.

Detailplaneeritud ala uue krundi pos 17 liitumine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 325731 olemasolevast liitumiskilbist nr. 100595. Detailplaneeritud ala uute kruntidele pos 14 ja 15 elektrivarustus 2x(3x20 A) lahendatakse planeeritud 2-kohalisest liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4 kV maakaablilt. 0,4 kV kaabelliini toide on ette nähtud planeeritud jaotuskilbist. Jaotuskilbi elektritoide on lahendatud olemasoleva maakaabli nr. 25631 baasil. Kilp tuleb paigaldada sokliga pinnasesse vastavalt tootja juhisele. Kilbi paigaldamisel pinnasesse peab arvestama kohalike ja planeeritavaid olusid. Sokli osa peab jääma maapinnast 0,3 m kõrgemale. Maapinnale paigaldatava kilbi sokliosade täita kergkruusaga. Kilp valida selline, mis vastab Tellija nõuetele. Kilpidesse paigaldada kaugloetav arvesti ja peakaitse. Kilpi paigaldada kilbiskeem koos liituja aadressiga.

Olemasoleva pos.45 paikneva puurkaevu PRK0021723 krundile planeeritud II astme pumbamaja elektrivarustus lahendatakse olemasolevast kinnistu Nuki tee 9 liitumiskilbist.

Tänavavalgustus on ette nähtud Nuki teele. Valgustamiseks kasutatakse kas kõrgsurve Na-lambiga valgusteid või LED valgusteid. Kuigi LED valgustitega teevalgustuse väljaehitamine on ca 25% kallim kui Na-lambiga valgustite korral, siis efektiivse teevalgustuse juhtimissüsteemi korral tasuvad need kulud ära 5-8 aastaga. Teevalgustid paigaldatakse 8-10m koonilistele, tsingitud teevalgustuspostidele. Teevalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena. Teevalgustuse juhtimiseks paigaldatakse teevalgustuskapp ja selle toiteks liitumiskilp.

Planeeringuala teiste teede valgustus lahendatakse kruntide välisvalgustusega.

### 4.5. Sidevarustus

Nuki tee äärde on paigaldatud Telie AS sidekaabel, mis suundub külgneva Nuki tee 10//12 kinnistuni, kus paikneb Koljunuki sadam. Detailplaneeringu ala kinnistute sidevarustus lahendatakse vajadusel WIFI ruuteri kaudu.

## 5. Planeeringu elluviimise kava

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel osapooled hakkavad kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima; määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted. Osapooltena mõeldakse

kohalikkude omavalitsust ja huvitatud isikut ning võimalikke teisi planeeringualal paiknevate kinnisasjade omanikke ja tehnovõrkude valdajaid.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse järgmisteks etappideks:

- planeeringu kehtestamise järgsete maakatastritoimingute teostamine;
- taristu ja hoonete projekteerimistööd, kusjuures tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused;
- ehituslubade taotlemine ja ehitamine, kusjuures hoonete ehituslubade taotlemise eelduseks on väljaehitatud ja toimiv infrastruktuur;
- taristule ja hoonetele kasutusõiguse taotlemine. Detailplaneeringuga avalikuks vallateeks määratud transpordimaa kasutusotstarbega kinnistute üleandmine omavalitsusele toimub vastavalt kinnistu omaniku ja omavalitsuse vahelise kokkuleppe tingimustele.

Koostas

arhitekt MSc  
Helle Kulbas