

PROJEKTI KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

1. Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus „Neeme küla Laigari 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ nr 404, 10.06.2015
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 28.05.2015, korraldusega nr 404
3. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping 14.05.2015
Nr 2-10.12/11-2015
4. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 14.03.2017
5. Ajalehe kuulutuste väljavõtted
6. Teavituskirjad puudutatud isikutele

LISAD

1. Geodeetiline alusplaan

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
3. Olemasolev olukord
 - 3.1 Maa-ala üldiseloostus
4. Planeerimislahendus
 - 4.1 Üldplaneering
 - 4.2 Planeeritud krundid, hoonestus
 - 4.3 Arhitektuursed nõuded
 - 4.4 Haljastus ja heakord
 - 4.5 Tuleohutusosa
 - 4.6 Teedevõrk, juurdepääsuteed, parkimine
 - 4.7 Kuritegevuse ennetamine
 - 4.8 Detailplaneeringu realiseerimine
5. Tehnovarustus
 - 5.1 Vee- ja kanalisatsioonivõrgud
 - 5.2 Elektrivarustus

GRAAFILINE OSA

- | | | |
|---------|--|-----------|
| 1. DP-1 | Asukohaskeem | M 1:22000 |
| 2. DP-2 | Kontaktvööndi analüüs | M 1:5000 |
| 3. DP-3 | Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. DP-4 | Detailplaneeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega | M 1:500 |
| 5. DP-5 | Skeem planeeringuala planeeritud ja ajutiste kruntide paiknemisest | M 1:1500 |

KOOSKÕLASTUSTE DOKUMENDID

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Projekti koostamise alused on:

- Jõelähtme Vallavolitsuse korraldus 28.05.2015 nr 404
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Planeerimisseadus
- Jõelähtme valla üldplaneering
- Kolli 2 ja Kolli 3 kinnistute detailplaneering
- Emerlin OÜ poolt 2015a. koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualal maaüksuste jagamine, ehitusõiguse ulatuse, hoonestustingimuste määramine, tehnovarustuse ja juurdepääsu lahendamine. Detailplaneeringu ala suuruseks on ca 6ha.

3. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala suurus on ca 6 ha. Planeeritav ala asub Neeme poolsaare lääne rannikul. Maaüksus piirneb lääne poolt Ihasalu lahega, kirdepoolt Tanuma teega. Juurdepääs krundile toimub kirdepoolsest kinnistu küljest olemas olevalt Tanuma teelt.

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt paikneb kinnistu väärtusliku maastiku alal.

Vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule paikneb planeeringuala tiheasustusalal.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne (seisuga 23.04.2018) EELIS andmebaasi kohaselt Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, kaitsealuseid liike (sh kivistisi ja mineraale), püsielupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Laigari 1 ala on hoonestamata maatulundusmaa osaliselt kaetud metsaga. Muinsus- ja looduskaitse objekte planeeritaval alal ei ole.

Vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) asub planeeritav ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa.

Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel 10 meetrit. Planeeringuga määratakse kallasrada.

Kuna tegemist on üleujutatava alaga, siis vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 3 kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks 2 meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (ajutine kallasrada).

3.1 Maa-ala üldiseloostus

Planeeritav ala on tiheasustusalas metsaga rannaala, langusega Ihasalu lahe suunas. Kõrgusarvud kõiguvad 3.82 (matkaraja serv) kuni 0.11 (Ihasalu lahe joon). Planeeringualale ulatub vastavalt Looduskaitseadusele ranna veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.. Planeeritav ala on põhja poolt piiratud kraaviga. Kinnistut läbib avaliku kasutusega matkarada ning elektri õhuliin, muud tehnovõrgud planeeringualal puuduvad.

3.2 Olemasolev maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval alal paiknevate kinnistute sihtotstarved ja suurused:

1. Laigari 1 (Ajataguse tee 43) kinnistu (24505:001:0544), susurus 2,98 ha, sihtotstarve – maatulundusmaa. Kinnistu omanik on Starfox Group OÜ. Kinnistu ei ole hoonestatud.
2. Mardisalu maaüksus (Ajataguse tee 39), suurus 4260m² - riigiomand (Keskkonnaministeeriumi 08.06.2006 nr 6.3-5/231 maa riigiomandisse jätmise taotlus), sihtotstarve - maatulundusmaa.
3. Mardi 1 (Tanuma tee 29), kinnistu (24505:001:0288), suurus 12450m², sihtotstarve – elamumaa. Kinnistu omanik eraisik, kinnistu on hoonestatud.
4. Mardi 2 (Ajataguse tee 51), kinnistu (24505:001:0289), suurus 2564m², sihtotstarve – maatulundusmaa. Kinnistu omanik on eraisik, kinnistu ei ole hoonestatud.

4. Planeerimislahendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on Harjumaal, Jõelähtme vallas, Neeme külas, üksikelanukruntide planeerimine, Mere teelt lähtuvale juurdesõiduteele kinnistu moodustamine, Laigari 1 ja Mardi 2 kinnistute sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning külgnevate Mardi 1 ja Mardi 2 kinnistute piiride korrigeerimine, kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste esitamine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude määratlemine.

Planeering näeb ette seitse elamumaa, üks maatulundusmaa ja kolm transpordimaa kruntide moodustamist.

4.1 Üldplaneering

Vastavalt üldplaneeringule on vähim krundi suurus Neeme külas 3000 m² ja elamutevaheline kaugus 25 m, miljöökaitsealal ja metsaga alal ei kuulu alla 1 ha suurused maaüksused jagamisele ja suuremate maaüksuste jagamisel on minimaalne krundi suurus 7000 m² ning elamute vaheline kaugus 50 m.

Sellest tulenevalt on käesolev detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutev pos 4 kavandatud krundi suuruse osas. Kinnistu pos.4 planeeritakse suurusega 5200m².

Pos.4 krundi konfiguratsioon sobitub piirkonda, kuna enamuse naabermaaüksused kontaktvööndi miljööalal on väiksemad kui 7000 m².

Käesolev planeering arvestab ka avalikku huvi, mille kohaselt nähakse ette transpordimaa välja kruntimine ning selle üleandmine munitsipaalomandisse, mis omakorda aitab vallal korrastada valla teede võrku ja seda hooldada.

4.2 Planeeritud krundid, hoonestus

Sotsiaalministri 4.märtsi 2002. a määruse nr 42 kohaselt kuulub planeeritav ala II kategooria alla.

Planeeringusse on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju. Ehitusala piir krundi piirist minimaalselt 5 m kaugusel, ehitiste tulepüsivusklass TP-3.

Hoonete katuseharja suund paralleelne või risti kinnistu sissesõiduteega, katusekalle 25-45°.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos nr.	Maaüksuse aadress (ettepanek)	Maaüksuse plan. Sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidet.-lahutatav. Osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)
1	-	L	342	Mardi I	342	Mm
2	-	L	1652	Riigiomand	1652	Mm
3	AJATAGUSE TEE 43	EE	7790	Mardi I Riigiomand	7173 617	E
4	AJATAGUSE TEE 45	EE	5200	Mardi I Riigiomand	4930 270	E
5	AJATAGUSE TEE 49	EE	3000	Laigari I Mardi 2 Riigiomand	107 2444 449	E
6		EE	11790	Laigari I Riigiomand	11717 145	Mm
7	AJATAGUSE TEE 39	Mm	4288	Mardisalu	-	Mm
8		EE	8920	Laigari I	8896	Mm
9		EE	6412	Laigari I	6312	Mm

10		EE	6364	Laigari I	6000	Mm
11	-	L	475	Riigiomand	475	Mm

KINNISTUTE EHITUSÕIGUSED

Positsioon 1:

Krundi aadress -
 Krundi suurus 342m²
 Maa sihtotstarve transpordimaa
 Hoonestus ei ole lubatud.

Positsioon 2:

Krundi aadress -
 Krundi suurus 1 652m²
 Maa sihtotstarve transpordimaa
 Hoonestus ei ole lubatud.

Positsioon 3:

Krundi suurus 7 790m²
 Maa sihtotstarve elamumaa
 Ehitusalune pind 900m²
 Max.korruselisus 2
 Hoonete arv 4
 Üksikelamu max.kõrgus 8,5m
 Abihoone max. kõrgus 5,0m
 Katuse kalle(kraadid) 25-45° (harjajoone suund - paralleelne või risti sõiduteega)
 Min.TP-klass TP-3

Positsioon 4:

Krundi suurus 5 200m²
 Maa sihtotstarve elamumaa
 Ehitusalune pind 900m²
 Max.korruselisus 2
 Hoonete arv 4
 Üksikelamu max.kõrgus 8,5m
 Abihoone max. kõrgus 5,0m
 Katuse kalle(kraadid) 25-45° (harjajoone suund - paralleelne või risti sõiduteega)
 Min.TP-klass TP-3

Positsioon 5:

Krundi suurus 3 000m²
 Maa sihtotstarve elamumaa
 Ehitusalune pind 350m²
 Max.korruselisus 2
 Hoonete arv 2
 Üksikelamu max.kõrgus 8,5m
 Abihoone max. kõrgus 5,0m
 Katuse kalle(kraadid) 25-45° (harjajoone suund - paralleelne või risti sõiduteega)
 Min.TP-klass TP-3

Positsioon 6:

Krundi suurus 11 790m²
 Maa sihtotstarve elamumaa
 Ehitusalune pind 350m²
 Max.korruselisus 2

Hoonete arv	2
Üksikelamu max.kõrgus	8,5m
Abihoone max. kõrgus	5,0m
Katuse kalle(kraadid)	25-45° (harjajoone suund - paralleelne või risti sõiduteega)
Min.TP-klass	TP-3

Positsioon 7:

Krundi aadress	Mardisalu
Krundi suurus	4 288m ²
Maa sihtotstarve	maatulundusmaa
Hoonestus ei ole lubatud.	

Positsioon 8:

Krundi suurus	8 920m ²
Maa sihtotstarve	elamumaa
Ehitusalune pind	350m ²
Max.korruselisus	2
Hoonete arv	2
Üksikelamu max.kõrgus	8,5m
Abihoone max. kõrgus	5,0m
Katuse kalle(kraadid)	25-45° (harjajoone suund - paralleelne või risti sõiduteega)
Min.TP-klass	TP-3

Positsioon 9:

Krundi suurus	6412m ²
Maa sihtotstarve	elamumaa
Ehitusalune pind	350m ²
Max.korruselisus	2
Hoonete arv	2
Üksikelamu max.kõrgus	8,5m
Abihoone max. kõrgus	5,0m
Katuse kalle(kraadid)	25-45° (harjajoone suund - paralleelne või risti sõiduteega)
Min.TP-klass	TP-3

Positsioon 10:

Krundi suurus	6 364m ²
Maa sihtotstarve	elamumaa
Ehitusalune pind	350m ²
Max.korruselisus	2
Hoonete arv	2
Üksikelamu max.kõrgus	8,5m
Abihoone max. kõrgus	5,0m
Katuse kalle(kraadid)	25-45° (harjajoone suund - paralleelne või risti sõiduteega)
Min.TP-klass	TP-3

Positsioon 11:

Krundi aadress	-
Krundi suurus	475m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud.	

4.3 Arhitektuursed nõuded

Hoonete katuseharja suund paralleelne või risti krundi piiriga, katusekalle 25-45°. Hoonete ehitisealune pind kuni 350 m², kinnistutel pos nr 3 ja nr 4 on lubatud ehitisealune pind kuni 900m². Üksikelamu max kõrgus 8,5m, abihoonetel kuni 5m.

Soovitav hoonetüüp on klassikaline või moderne puit- või kiviehitis kasutades viimistlumaterjalidena krohvi, loodusliku kivi, puitu ja klaasi. Keelatud on valge ja hall silikaattellis viimistlemata kujul.

Katuse tüüp on lubatud kelp- ja viilkatusena, katuse kattematerjaliks on lubatud kasutada plekki, rullmaterjali, kivi, roogu.

Hoonete aknad - akende kuju ja asetus on vaba. Lubatud on ka klaasseinad.

Kinnistu piirid peavad sobima maastiku ja hoonetega ning piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Lubatud on kasutada hõredat laudist ja metallvörku. Metallvõrk piirdeid võib paigaldada vaid elamumaa kruntide vahele.

4.4 Haljastus ja heakord

Maa-alale planeeritakse üksikelamud ning neile on ette nähtud vajalike juurdesõiduteede ning tehnovõrkude rajamine.

Planeeritaval alal ei paikne kaitsealuseid loodusobjekte. Väärtuslik säilitatav kõrghaljastus asub lõunapoolses kinnistuosas. Elamute sissepääsude juurde istutada ilupõõsaid. Kruntide haljastust võib täiendada dekoratiivsete okaspuude – põõsaste gruppidega. Kruntidevahelise piirdeaia vajadusel võib piirdeaia äärde istutada heki h= 1,2 m. Planeeritava ala maapind on vajadusel ette nähtud tasandada ja rajada muru.

Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveereziimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Detailplaneeringu ettepanek näeb ette elanike olmejäätmete sorteeritud kogumise mahutite paigaldamise kohale, mis võimaldab vaba juurdepääsu jäätmekäitlusettevõtte transpordivahendile. Jäätmete äravedu peab toimuma vähemalt üks kord kahe nädala jooksul ning elanike öörahu häirimata.

4.5 Teedevõrk, juurdepääsuteed, parkimine

Planeerimislahenduses on lähtutud olemasolevatest teedest.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tanuma teelt. Tanuma teelt kuni planeeritavatele kinnistutele rajatakse avaliku kasutusega kruusakattega tee ja seejärel taotletakse see valla munitsipaalomandisse.

Detailplaneering näeb ette servituudi vajadust kinnistuteni pos nr 6, nr 8, nr 9, nr 10 nr 7.

Parkimist korraldatakse oma kinnitute piiril vähemalt kolmele autole.

Avalikult teelt kuni mereni on planeeritud servituudiga jalgsi juurdepääs randa.

4.6 Tuleohutusosa

Detailplaneeringuga on elamumaale kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tuleohutusunõudeid. Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 5 m, kui ei ole kasutatud muid tuleohutuse tagamise abinõusid. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tulekustutuseks vajav vesi võetakse olemas olevalst hüdrandist, mis asub Tanuma teel. Veevõtukoht vastab EVS 812-7:2008 nõuetele.

Elamu tuleb projekteerida lähtuvalt tulepüsivuse klassist TP-3, arvestades siseministri määrust 07.04.2017. a nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

4.7 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavad tegurid antud planeeringule lähtuvalt Eesti Standardist EVS 809-1:2002 oleksid järgmised:

Hea asukoht – avar vaadeldavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.

Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamiste riski.

Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutada soovitavalt ka videoalvet, vähendab sissemurdmise riski.

Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

Parkimine on lahendatud projekteeritavate kinnistute piirides, mis vähendab autodega seotud varguste ja sissemurdumiste ohtu.

4.8 Detailplaneeringu realiseerimine

Realiseerimise esimene etapp on maakorralduslikud toimingud ja amaüksuste kruntideks jagamine. Seejärel trasside ja ligipääsutee ehitamiseks ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine. Trassi väljaehitamiseks sõlmitakse võrguvaldajaga vastav leping.

Et alustada elamuehitusega, peavad eeltingimused selleks olema loodud ja trassid/teed väljaehitatud. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata planeeritava ala naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Planeeritava ala detailplaneeringu lahendus ei tekita naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi ega halvenda maakasutust.

5. Tehnovarustus

5.1 Vee- ja kanalisatsioonivõrgud

Elamumaa varustamine vee- ja kanalisatsioonivõrguga on ettenähtud vastavalt OÜ Loo Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Nr.30/2017, 25.08.2017 a.

Veevõrk projekteerida vastavalt kehtivatele normidele tee kinnistule. Uute kinnistute piirile rajade liitumispunktid. Igale tarbijale paigaldada eraldi veemõõdusõlm.

Veevarustuse torustikud kuni liitumispunktideni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le.

Kanaliseerida on lubatud ainult omereovett.

Vee- ja kanalisatsioonitrassi ehitusjoonised lahendatakse eraldi projektiga.

Vee- ja kanalisatsiooni trassidele, mis läbivad planeeritavaid kinnistuid seatakse isikliku kasutusõiguse servituut võrguvaldaja kasuks.

5.2 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused elektriliitumiseks nr 308176.

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine nähakse ette juurdesõidutee äärde, kruntide piirile, paigaldatavatest 2- ja 1- kohalistest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide nähakse ette projekteeritavalt 0,4kV elektriliinilt toitega Tampli 10/0,4kV alajaamast. Projekteeritava 0,4kV elektriliini trass näha ette tee äärde.

Planeeringuga määratakse 0,4kV elektriliini trass alates Tampli 10/0,4kV alajaamast ja liitumiskilpide asukoht.

Elektri madalpingekaablile, mis läbib planeeritavaid kinnistuid seatakse isikliku kasutusõiguse servituut võrguvaldaja kasuks.

Volitatud arhitekt, tase 7

Kristina Sepp