

Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneering

Detailplaneering

Tallinn, 2024

TELLIJA:
HUVITATUD ISIK:

Jõelähtme Vallavalitsus
Balfour Projektijuhtimise OÜ
Margus Mändmets
telefon +372 51 74 779
margus@andmoments.com

PLANEERIJA:

ConArte OÜ
telefon +372 665 1444

PROJEKTJUHT/ PLANEERIJA:
Ruumilise keskkonna planeerija,
tase 7

Helen Leiger
helen@conarte.ee

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	2
3	VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE	3
3.1	Vastavus kehtivale Harju maakonnaplaneeringule 2030+	3
3.2	Vastavus kehtivale ja vastuvõetud üldplaneeringutele.....	3
4	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
5	OLEMASOLEV OLUKORD	5
5.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	5
5.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	6
6	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	6
6.1	Krundijaotus	6
6.2	Krundiühitusõigus	6
6.3	Ehitise arhitektuurinõuded.....	7
6.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	7
6.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
6.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
6.7	Vertikaalplaneerimine	8
6.8	Tehnovõrkude lahendus	9
6.9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	10
6.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED	11
8	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi skeem	DP-02
Ruumilise keskkonna analüüsi skeem	DP-03
Tugiplaan	DP-04
Planeeringu põhijoonise ESKIIS	DP-05
Tehnovõrkude põhimõtteline joonis	DP-06
Juurdepääsu skeem	DP-07

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Planeeringuala hõlmab Harjumaal Jõelähtme vallas Neeme külas Ajataguse tee 30 maaüksust (katastritunnusega 24505:001:0326, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 4387 m²). Planeeritav maaüksus paikneb tiheasustusosal, miljööväärtuslikus piirkonnas.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ajataguse tee 30 maaüksuse jagamine kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, elamukruntidele ehitusõiguse määramine ühe elamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine ning keskkonnaningimuste seadmine.

2 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Jõelähtme Vallavolikogu 16.11.2023 otsusega nr 159 on algatatud Neeme küla Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud „Jõelähtme valla üldplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastuvõetud „Jõelähtme valla üldplaneering“;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrusega nr 12 kinnitatud „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“;
- EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- EVS 812 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- EVS 843 „Linnatänavad“;
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 16.11.2023 otsusele nr 159 kuuluvad arvestamisele järgnevad menetletavad ja algatatud detailplaneeringuid (vt ka Kontaktvõõndi skeem DP-02):

- Neeme küla Laigari 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.05.2015 korraldusega nr 404). Eesmärk elamumaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine ning juurdepääsude lahendamine.
- Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2019 otsusega nr 73, osaliselt kehtetuks tunnistatud). Eesmärk elamumaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine ning juurdepääsude lahendamine. Osaliselt realiseeritud.

- Neeme küla Kolli 2 ja Kolli 3 maaüksuste ja nende vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.04.2004 otsusega nr 104). Eesmärk elumaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine ning juurdepääsude lahendamine. Osaliselt realiseeritud.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

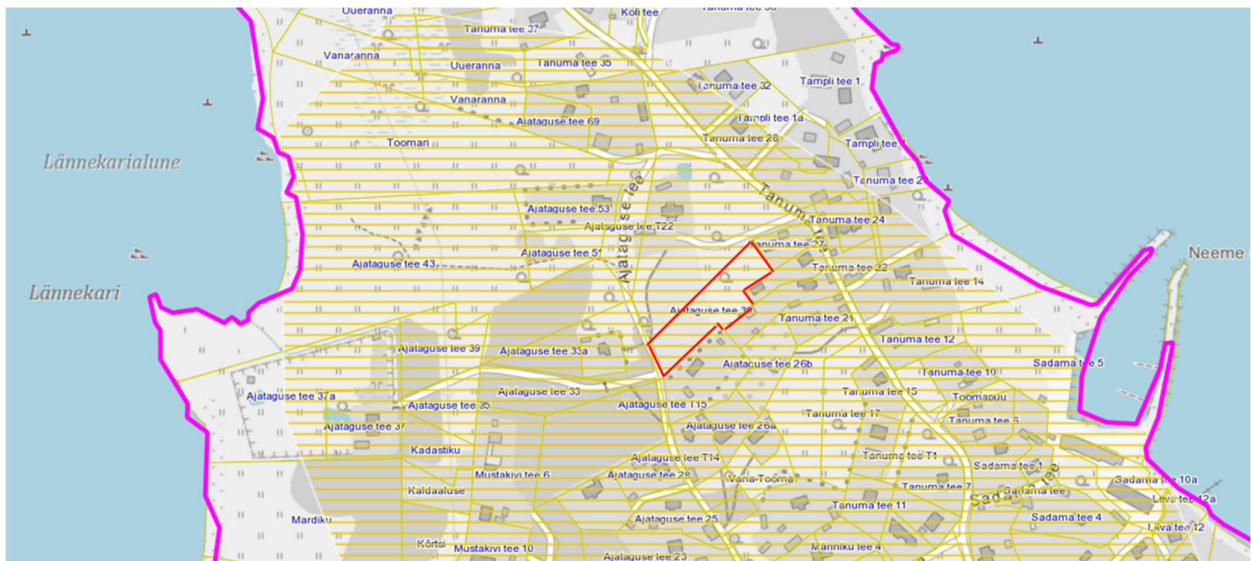
- Geodeetiline alusplaan on koostatud Geoalus OÜ poolt, töö nr 23-G498, mõõdistatud november 2023. Koordinaadid L-EST '97 kõrguste süsteemis: Euroopa kõrgusvõrk EH2000.

3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE

3.1 Vastavus kehtivale Harju maakonnaplaneeringule 2030+

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

Planeeringuala jääb Harju maakonna teemaplaneeringu kohaselt kohaliku asustusega keskuse alale (ala, kus on soovitavalt kättesaadavad teenused, mille kasutamine rahuldab elanike igapäevaelu põhivajadused) ja väärtlasse (ala, mida ümbritseb suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus).



Skeem 1. Väljavõte Harju maakonna teemaplaneeringust 2030+. Aluskaart <https://planeeringud.ee/plankweb/#/planning/detail/10100016>. Roosa piir – teemaplaneeringuala piir, viirutatud sinepi värvi ala - väärtuslik maastik, planeeringuala - punane kontuurjoon.

Arvestades, et planeeringuala jääb tiheasustusalale kus on juba välja kujunenud kompaktne asustus, taristu koos vajalike kommunikatsioonidega ja tegemist on valdavalt elumaa sihtotstarbega maaüksustega, siis paari väikeelamu kavandamine ning juurdepääsude tagamine (korrastab keskuse ala) sh keskkonnaningimuste seadmine ning ala tihendamise on kooskõlas üldiste Harju maakonnaplaneeringu 2030+ arengusuundadega, vt ka seletuskiri ptk 4.

3.2 Vastavus kehtivale ja vastuvõetud üldplaneeringutele

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa, osaliselt mets rannal ning miljöökaitseala. Vastavalt Jõelähtme üldplaneeringule tiheasustusalal, mis ei

ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m. Miljöökaitsealal ja metsaga tiheasustusalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele ja suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, elamute minimaalne vahekaugus peab olema 50 m. Miljöökaitsealal tuleb tähelepanu pöörata rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Ajataguse tee 30 maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas lagedal alal 3000 m², samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus olemasolevate üksikelamutega hoonestatud kinnistute suurused jäävad valdavalt alla 3000 m² ja olemasolevad elamud paiknevad üksteisele lähemal kui 25 m. Planeeritavat maaüksust ümbritsevad ida suunal maaüksused, millede suurused jäävad vahemikku 1278 m² kuni 2221 m². Lähipiirkonna olemasolevate kruntide keskmine suurus on 2052 m², vt Ruumilise keskkonna analüüsi skeem DP-03.

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna moodustatavate kruntide suurused pos 1 - 2089 m² ja pos 2 – 2200m², ei erine oluliselt samas piirkonnas olevate elamukruntide välja kujunenud keskmisest suurusest. Samuti paiknevad olemasolevad elamud teineteisele lähemal kui üldplaneeringus ette nähtud.

Kavandatavate kruntide suurused ja paigutus sobitub hästi olemasolevate samalaadsete, suhteliselt väikeste eramutega hoonestatud kruntide hulka, järgides piirkonnas väljakujunenud hoonestuse struktuuri. Seega kavandatu ei kahjusta küla miljööväärtuslikku keskkonda.

Detailplaneering on kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev.

4 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud ala jääb Neeme külla, selgelt piiritlevalt kompaktselt asustusega alasse. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala väikeelamute alas, tiheasustusalal.

Planeeringu eesmärk kahe väikeelamumaa kavandamine, ehitusõiguse määramine ja juurdepääsu korrastamine. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine ühtib nii kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega ning on maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgidest. Samuti on riigi üldise kahaneva rahvastiku ja valginnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda, mida toetab ka teenindusasutuste ja tehnovõrkude olemasolu.

5 OLEMASOLEV OLUKORD

5.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Nii kehtestatud kui ka vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustatud alas, Neeme külas. Planeeringuala hõlmab Ajataguse kinnistut (katastritunnusega 24505:001:0326, sihtotstarbega maatulundusmaa 100 %, suurusega 4387 m²). Kinnistu on hoonestamata.

Planeeringuala piirneb põhjast Tanuma tee 29 elamumaa maaüksusega, idast Tanuma tee 27, Tanuma tee 25, Tanuma tee 23 elamumaa maaüksustega ja lõunast Ajataguse tee 28 elamumaa maaüksusega ning läänest Ajataguse tee 33a maaüksusega (95 % elamumaa ja 5 % tarnspordimaa).

Kavandata ala jääb välja kujunenud taristuga piirkonda. Planeeringualast ca 500 m kauguse asub Neeme küla keskus kus paiknevad: Neeme Kool, Neeme kooli mänguväljak, Neeme pood & Kohvik, Wana Kala kõrts ja ühistranspordi peatus. Planeeringualast umbes sama kaugusele kuid kirde suunda jääb Neeme sadam ja ca 800 m ida poole Lasteaed Neeme Mudila.

Kontaktvööndi vahetus läheduses asuvad erinevast ajastust eluhooned/abihooned. Valdavalt on hooned rajatud 20-ndatel kuid on ka tänapäevaseid ja ka püstitamisel. Enamus eluhooned on kuni 2-korruselised, abihooned kuni 1-korruselised, puitlaudisega ja valdavalt viilkatustega. Peamiselt on abihooned saunad või garaažid. Enamus eluhooned paiknevad teineteisest ca 11 m ja 19 m kaugusel. Abihooned jäävad vahetult põhihoone lähedusse, vt Asukohaskeem DP-01, Kontaktvöönd DP-02, Ruumilise keskkonna skeem DP-03.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt jääb planeeringuala ÜVK piirkonda. Olemas on vee- ja kanalisatsiooni torustike valmidus Ajataguse teel planeeritava maaüksuse juures (välja on ehitatud liitumispunktid). Lisaks on Ajataguse tee äärde projekteeritud tänavavalgustus ning Ajataguse tee 30 maaüksust läbib madalpinge õhuliin. Ka Tanuma teele on rajatud vee- ja kanalisatsiooni torustikud ning liitumispunktid, sh tänavavalgustus.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis oleva Ajataguse tee T15 kaudu, läbi eraomandis oleva Ajataguse tee 33a maaüksuse. Ajataguse tee 33a maaüksusele (maa sihtotstarve 95 % elamumaa ja 5 % tarnspordimaa) on varem seatud kehtestatud detailplaneeringuga (Neeme küla Kolli 2 ja Kolli 3 maaüksuste ja nende vahelise ala detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.04.2004 otsusega nr 104) läbipääsu servituudi seadmise vajadus, vt Põhijoonis-ESKIIS DP-05 ja juurdepääsu skeem DP-06.

Planeeringuala absoluutkõrgused on varieeruva kõrgusega, vahemikus 3,50 m kuni 4,60 m. Samas planeeringuala madalaim osa jääb Ajataguse tee 30 maaüksuse keskmesse.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (OÜ Eesti Geoloogiakeskus 2001) alusel on planeeringualas ja lähipiirkonnas tegemist hästi kaitstud põhjavee alaga.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikulaselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandata tegevus võib mõjutada.

5.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala maakasutust kitsendab Looduskaitseadusest¹ (edaspidi LKS) tulenevad ranna piiranguvöönd.

Ranna piiranguvöönd vastavalt LKS §-le 37 on Läänemere põhikaardile kantava veekogu piirist 200 m.

Rannal metsamaal metsaseadus § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini (LKS § 38, lg 2). Planeeringualas Maa-ameti katastriandmete põhjal metsamaa puudub. Maa-ameti katastriandmete alusel koosneb planeeringuala: haritav maa (1896m²), looduslik rohumaa (2400 m²) ja muu maa (91 m²).

Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie ja tegevused, mis on loetletud vastavalt LKS §-le 37, punkt 3 kohaselt. Planeeritud alal kaitsealused taimed puuduvad.

Radoon

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeritav ala kõrge või väga kõrge radooniriski pinnasega piirkonda, Rn riski väärtus 150 -250 kBq/m³ (Eesti Geoloogiateenistus, <https://gis.egt.ee>, andmed 2020. aasta seisuga).

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbib madalpinge õhuliini koos elektripaigaldise kaitsevööndiga.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.

6 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

6.1 Krundijaotus

Planeeritud krundijaotust on ette nähtud muuta.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Ajataguse tee 30 maaüksus suurusega 4387 m² jagada kolmeks krundiks:

- kaheks elamumaa (E) krundiks - pos 1 suurusega 2089 m² ja pos 2 suurusega 2200 m²;
- üheks transpordimaa (L) krundiks - pos 3 suurusega 97 m².

6.2 Krundiehitusõigus

Planeeritud kruntidele pos 1 kuni pos 2 on ette nähtud ehitusõigus ühele väikeelamule ja ühele abihoonele:

- krundi lubatud maksimaalne ehitusõigus ehitisealuse pinnaga kokku on kuni 260 m², sh 1 abihoone. Hoonete püstitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuded;
- lubatud on rajada kuni 2-korruselise eluhoone ja kuni 1- korruselise abihoone. Eluhoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 8,5 m ja abihoone kõrgus maapinnast kuni 6,0 m.

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

Positsioon nr 3-le hoonestusõigust ette ei nähta. Pos 3 on kavandatud transpordimaaks, teede ja trasside alaks. Krundi ehitusõigust vaata ka planeeringu põhijoonise ESKIIS DP-05.

Kitsendused ja muud piirangud:**Pos 1**

Kitsendus: ranna piiranguvöönd põhikaardi veepiirist 200 m;

Kitsendus: miljööväärtuslik ala.

Servituut: planeeritud 0,4kV elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridori ulatusega 2 m ja ümber seadme 2 m, trassi valdaja kasuks.

Pos 2

Kitsendus: ranna piiranguvöönd põhikaardi veepiirist 200 m;

Kitsendus: miljööväärtuslik ala;

Servituut: planeeritud 0,4kV elektrimaakaabelliini kaitsevöönd koridori ulatusega 2 m ja ümber seadme 2 m, trassi valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustiku, sh liitumispunktide kaitsevöönd servituudi ala ulatuses 4m või liitumispunktist 2m, trassi valdaja kasuks.

Juurdepääsu servituut: pos 1 igakordse kinnistu omaniku kasuks (ulatusega 216 m²).

Pos 3

Kitsendus: ranna piiranguvöönd põhikaardi veepiirist 200 m;

Kitsendus: miljööväärtuslik ala.

Tanuma tee 29 (kü 24505:001:0288)

Servituut: pos 1 kinnistu piirini madalpinge servituudi ala (ulatusega 2 m, sh seadmest) Elektrilevi OÜ ja igakordse pos 1 kinnistu omaniku kasuks ning vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituudiala (ulatusega 4 m) pos 1 igakordse kinnistu omaniku kasuks. Servituudi vajaduse ulatus kokku Tanuma tee 29 kinnistul on 5 meetrit. Trasside paigaldamisel jälgida, et säiliks olulise tähtsusega puu.

Ajataguse tee 33 (kü 24505:001:1029), Ajataguse tee 24 (kü 24505:001:0578) ja Ajataguse tee 18 (24505:001:0577)

Juurdepääsu servituut: varasemalt detailplaneeringus kehtestatud (Neeme küla Kolli 2 ja Kolli 3 maaüksuste ja nende vahelise ala detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.04.2004 otsusega nr 104) servituudiala ulatuses ja servituudi ettepanek Ajataguse tee 24 ja Ajataguse tee 18 kinnistutel olemasoleva tee ulatuses.

6.3 Ehitise arhitektuurinõuded

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev ning olemasolevasse piirkonda sobiv.
- Välisviimistlus: välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu puit, krohvipind, betoon, klaas, teras. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada.
- Väikeelamute katusekalle on vabalt valitav. Soovituslik katuse kalle põhihoonetel on 40-51 kraadi, varikatustel, uukidel ja põhihoonega liituvatel abihoonetel 10-51 kraadi.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedu võib rajada krundipiirile kuid Ajataguse tee poolne piire ei tohi paikneda Ajataguse teele lähemal kui 1,0 m. Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada: piirded peavad olema osaliselt läbipaistvad (vähemalt 30%), keelatud on üle 1,5m kõrguste aedade rajamine. Pos 1 ja pos 2 kinnistu vahele piirde rajamise tagada juurdepääs pos 1 kinnistule. Väravad ei tohi avaneda Ajataguse tee poole. Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

6.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Ajataguse tee 33a ja Ajataguse tee 30 maaüksust läbib osaliselt Ajataguse tee, mille teekate on freesafalt.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Ajataguse teelt: munitsipaalomandis oleva Ajataguse tee T15 (kü 24501:001:0085) kaudu, läbi eraomandis oleva Ajataguse tee 33a (kü 24505:001:1029) maaüksuse. Asulasisesel teel on liiklemiskiirus väike (projektkiirus 30 km/h).

Planeeringus on ette nähtud Ajataguse tee 30 maaüksuse osas olemasolev tee osa välja kruntida ja moodustada pos nr 3 transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (ette nähtud avaliku kasutusega, pindalaga 97 m²). Osa antud teest jääb aga Ajataguse tee 33a maaüksusele kuhu on varasemalt seatud juurdepääsu servituut läbipääsu tagamiseks (Kolli 2 ja Kolli 3 maaüksuste ja nende vahelise ala detailplaneering, kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 27.04.2004 otsusega nr 104).

Pos 3 krundi suurus arvestab varasemalt välja kujunenud Ajataguse tee teemaakrundi ulatust ja asutustruktuuri.

Pos 1 juurdepääs on ette nähtud servituudiga läbi pos 2 moodustatud kinnistu.

Parkimine

Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Tabel 9.1. Kuna tegemist on miljööväärtusliku alaga on planeeringus tehtud ettepanek parkimiskohtade arvu vähendada.

pos. nr.	ehitise liik	Eesti standardi EVS 843:2016 normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Eramu	3	2
2	Eramu	3	2
3	Tee	Ei normeerita	0
KOKKU		6	4

Juurdepääsu ja parkla kattematerjalina on ette nähtud freesafalt, mustkate, sillutiskivi, kruuskate või asfalt kate. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti koostamise käigus.

6.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Valdavas ulatuses on planeeringualal tegemist sööti kasvanud rohumaaga. Väärtuslikum kõrghaljastus asub idapoolses osas, mida on ette nähtud säilitada, võsa on lubatud eemaldada. Planeeringu keskel on tegemist madalama alaga, kus kasvavad üksikud lehtpuud ja võsa. Võsa võib eemaldada, puud võimalusel säilitada kuna need aitavad toime tulla ka koguneva liigveega. Liigvee kogumiseks on mõislik loodusliku lohku ära kasutada sademevee kogumiseks või rajada tiik ja heakorrad ümbrus.

Krundi haljastuse planeerimisel on soovitatav koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

6.7 Vertikaalplaneerimine

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

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

6.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringuala jääb Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni piirkonda.

Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on 15.03.2024 Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 008/2024.

Pos 1 liitumine Neeme küla ühisveevärgiga on ette nähtud Tanuma teel asuvast maakraanist MK1-24.

Pos 2 liitumine Neeme küla ühisveevärgiga on ette nähtud Ajataguse teel asuvast maakraanist MK1-12.

Lubatud maksimaalne veetarbimine on ette nähtud 0,5 m³/d kinnistu kohta.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Veesisendid näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks põkk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmiikke;
- Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on 15.03.2024 Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 008/2024.

Pos 1 kanalisatsioonivarustuse liitumine on ette nähtud Tanuma teel asuvast kanalisatsioon kaevust LT1-5.

Pos 2 kanalisatsioonivarustuse liitumine on ette nähtud Ajataguse teel asuvast kanalisatsioon kaevust LT1-4.

Kanaliseerida on lubatud 0,5 m³/d kinnistu kohta. Kogust pole lubatud ületada.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, keelatud on sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsioonisüsteemi;
- Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest.
- Kasutada vaid PE või PP keeviskaeve.

Sademeveevarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on 15.03.2024 Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 008/2024.

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Sade- ja pinnaveed lahendada immutamiseega omal kinnistul. Sademeveed koguda kokku ja rakendada taaskasutamist, nt kastmisveeks. Madalamale alale planeeringuala keskmesse võib näiteks rajada tiigi või säilitada looduslik lohk, lubatud rajada drenaažisüsteem. Dreanaaži võib juhtida planeeringu keskmesse, madalamasse alasse. Sademevee käitlemise võimalused, tehnoloogia täpsustada ja lahendada projekteerimise etapis. Sade- ja pinnavee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on 04.03.2024 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 468947.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasolevate alajaamade Tampli:(Aruküla) ja Tanuma:(Aruküla) baasil.

Soovitav pos 1 ja pos 2 võrguühenduse ja mõõtesüsteemide maksimaalne faaside arv on 3 ja kokku 50 A (amprit).

Pos 1 - 0,4 kV maakaabeliiniga ühendus on ette nähtud Tanuma alajaamast fiidri F3 õhuliini mastilt 30 (paikneb Tanuma tee 27 kinnistu piiril).

Pos 2 - 0,4 kV maakaabeliiniga ühendus on ette nähtud Tampli alajaamast fiidri F2 õhuliini mastilt 102 (paikneb Ajataguse tee 26 ja 28 kinnistute piirilt).

Objektide elektrivarustuseks on kavandatud tarbijate kruntidele, kinnistu piirile liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Lisaks läbib Ajataguse tee 30 kinnistut (pos 2) 0,4 kV elektriõhuliin. Planeeringus on ette nähtud õhuliin viia maakaablisse või võimalusel likvideerida.

Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Elektriõhuliini liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
- Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- 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.

Tuletõrjee varustus

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ tabel 1 nõuetele tuleb tagada tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul. Hooned ja rajatised ei tohi paikneda kaugemal kui 150 m kasutatavast tuletõrjeevõtu kohast. Vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 008/2024 on Ajataguse teele ja Tanuma teele rajatud veetorustiku ringistus koos hüdrantidega, mis tagab välise tulekustutusvee vooluhulga 10 l/s 3 tunni jooksul.

Väline tulekustutusvesi on lahendatud Tanuma teel ja Tanuma tee 29 kinnistul paiknevatest olemasolevatest tuletõrjeevõtu hüdrantide baasil.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrjesüsteem ja veevajaduse maht täpsustada ehitusprojekti faasis.

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

6.9 Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Tulenevalt Jõelähtme Vallavolikogu 16.11.2023 otsusest nr 159: *Vastavalt PlanS § 124 lg 6 ja PlanS § 142 lg 6 kohaselt tuleb nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 4 ja 5 ning 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.*

Lähtuvalt KeHJS § 33 lg 2 p 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktist 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul.

Lähtuvalt PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6 ning KeHJS § 33 lg 2 p 1 ja p 3 ning § 35 lg 5 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lg 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine, mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Radoon

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeritav ala kõrge või väga kõrge radooniriski pinnasega piirkonda, Rn riski väärtus 150-250 kBq/m³ (Eesti Geoloogiateenistus, <https://gis.egt.ee>, andmed 2020. aasta seisuga). Projekteerimise faasis on soovitatav teostada radoonitaseme mõõtmised.

Planeeringualal tuleb arvestada standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohase versiooni soovitustega.

Nõuded jäätmehooldus korraldamiseks

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

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

6.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Tagada:

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

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED

Planeeritud ala jääb selgelt piiritletavalt kompaktse asustusega alasse. Üldplaneeringu kohaselt väikeelamute alale, tiheasutusalasse. Planeeringu eesmärk on kahe väikeelamumaa kavandamine, ehitusõiguse määramine ja juurdepääsu korrastamine. Külakeskuse tihendamine aitab vähendada valglinnastumist, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda (olemasolevad juurdepääsu teed, teenindusasutused ja tehnovõrkude olemasolu).

Planeeringus on ette nähtud väärtusliku haljastuse säilimine. Elurikkust soosiv mitmerindelne haljastus aitab säilitada ökoloogilise sidususe lindudele ja putukatele ning loomadele.

Vastavalt Jöelähtme Vallavolikogu 16.11.2023 otsusele nr 159 ei ole vaja algatada keskkonnamõtjude strateegilist hindamist Ajataguse tee 30 maaüksuse detailplaneeringule, vt seletuskirja ptk 6.9.

8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Planeeringus on antud võimalus väikeelamute ja abihoonete kavandamiseks. Määratud on üldised kasutamise põhimõtted, liikluslahendus ja tehnovarustuse lahendamine. Heakorrastatud on juurdepääsused, ette on nähtud eraldi transpordimaa krunt.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt tuleb teha järgnevad toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine;
- Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, tehnovõrkude talumiseks servituutide seadmine, juurdepääsu servituudi seadmine, hoonete projekteerimine ja seaduses nõutavatel juhtudel ehituslubade taotlemine või ehitisteatiste esitamine.

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

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

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

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