

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID.....	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	3
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	3
2.1 LOODUSLIKUD TINGIMUSED; HALJASTUS.....	4
2.2 OLEMASOLEVAD HOONED JA MAAKASUTUS.....	4
2.3 TEHNOVÕRGUD	5
2.4 KONTAKTVÕÖNDI ANALÜÜS	5
3. PLANEERIMISLAHENDUS	5
3.1 ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS	6
3.2 EIGI 1 KATASTRIÜKSUSEGA PIIRNEVALE MERE ALALE KAVANDATAV RANNAKINDLUSTUS..	6
3.3 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED....	7
3.5 TERRITOORIUMI BILANSS DP LIIGITUSE ALUSEL.....	12
3.6 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.....	12
3.7 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	12
3.7.1 JÄÄTMEKÄITLUS	13
3.8 TULEOHUTUSNÕUDED	13
3.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	13
3.10 TEHNOVÕRGUD	14
3.10.1 VEEVARUSTUS.....	14
3.10.2 KANALISATSIOON	14
3.10.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON.....	14
3.10.4 ELEKTRIVARUSTUS.....	15
4. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	15

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (jõustunud 01.07.2015)

Planeerimisseadus (kehtiv kuni 30.06.2015)

Planeerimisseadus

Jõelähtme valla ehitusmäärus (jõustunud 01.03.2015)

Detailplaneeringu algatamise taotlus kinnistute omanikelt

Jõelähtme Vallavolikogu 14. oktoober 2009 nr 548 Ihasalu küla Eigi 1 ja Meretuule kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu lähteülesanne Ihasalu küla Eigi 1 ja Meretuule kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Jõelähtme valla üldplaneering

Õigusaktid

Ehitusseadustik

Looduskaitseseadus

EVS 843:2016 Linnatänavad

Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri

Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus.

EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

EVS-EN 62305-3:2007 Piksekaitse. Osa 3: Ehitisele tekitatavad füüsikalised kahjustused ja oht elule

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

Veeseadus

Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171“Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded“

Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012. a määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” (viimase redaktsiooni jõustumise kp 01.01.2013).

Vabariigi Valitsuse 09.12.2016 vastu võetud määrus nr 142:

Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012. a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” muutmine (viimase redaktsiooni jõustumise kp 01.01.2017)

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Aakermäe poolt 2009. aastal (töö nr 1635). Maa-ala plaani on täiendatud 2015.a septembris, OÜ Aakermäe töö nr 2739.

2016 aasta veebruaris on koostatud Raimo Kägu poolt tellitud ja keskkonnaekspert Arvo Käärde poolt arvamus muuli rajamisega seotud mõju piirkonna rannaalale (vt detailplaneeringu lisades olevat arvamust ja rannikutehnika professori Tarmo Soomere kokkuvõtet antud töö kohta).

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta katastriüksuste sihtotstarve elamumaaks, jagada Meretuule katastriüksus kolmeks krundiks, osaliselt vähendada valla üldplaneeringuga ette nähtud nõutavat elamutevahelist kaugust; määrata kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, moodustada katastriüksus külgnevale külatänavale, lahendada juurdepääsud kruntidele ning E-9 matkaraja asukoha täpsustamine, varustada detailplaneeringu ala tehnovõrkudega ning määrata keskkonnakaitsemeetmed.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek valla üldplaneeringu muutmiseks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas, Ihasalu poolsaare ida kaldal, Ihasalu külas Kaberneeme lahe ääres. Detailplaneeringu ala hõlmab Eigi 1 (24505:001:1289) ja Meretuule (24505:001:0370) katastriüksust, kokku planeeritava ala suurus 4,6 ha.

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 15.detsembri 2011 korraldusele nr 705 Katastriüksuste koha-aadresside muutmine on Eigi 1 kinnistu (24505:001:1280) nimetus muudetud Ihasalu tee 100. Seletuskirjas ja joonistel on käsitletud kinnistut vana nimetusega.

Planeeritav ala piirneb põhjast Kadastiku tee 2 (endine Kõrtsi) kinnistu ja Kaberneeme lahega, idast Kaberneeme lahega, lõunast Miku 3 kinnistuga ja läänest Ihasalu tee 69, Kadastiku 1 ning Miku 8 kinnistuga.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt jääb Ihasalu lahe äärne ala rohelise võrgustiku tuumala servale. Planeeringuala läbib kitsas avaliku kasutusega külavahetee.

2.1 LOODUSLIKUD TINGIMUSED; HALJASTUS

Detailplaneeringu ala paikneb Ihasalu poolsaarel, mis on valdavalt lauge, kohati astangulise rannaga. Poolsaar on metsa kasvuala; lagedamad on ranna-alad, kus asuvad ka rannakülad. Detailplaneeringu ala paikneb ranna piiranguvööndis. Detailplaneeringu alasse jääv rand on tüüpiline kuhjerand.

Planeeringu rakendamisel ei ole ette näha sellist mõju, mis muudaks või halvendaks taimestiku olukorda või ökoloogilist tasakaalu sellisel määral, et tegevuse tulemusel tekiks olukord, mis oleks vastuolus rannakaitse eesmärkidega.

2.2 OLEMASOLEVAD HOONED JA MAAKASUTUS

Eigi 1 katastriüksus

Eigi 1 katastriüksus (24505:001:1280) suurusega 2,1 ha sihtotstarve – maatulundusmaa. Maa-alal asuvad pooleliolev elamu ja kaheksa abihoonet ja/või nende vundamenti.

Ehitusregistri andmetel on kinnistule väljastatud ehitisluba eramu laiendamiseks (eh. registri kood 116068818), paadikuuri ehitamiseks (120306659) ja kaldakindlustuse ning lauteri ehitamiseks (220306642).

Krunt on varustatud elektriga, on olemas veetrass (mis on välja ehitatud külaelanike initsiatiivil ja saab alguse Ihasalu 96 kinnistul asuvast puurkaevust) ning salvkaev ja välja on ehitatud omapuhasti koos imbväljakuga isikliku majapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks.

Eigi 1 piirnevale mere alale on ehitatud kaldakindlustus ja lauter. Vastavalt kinnistu omaniku selgitustele on nimetatud ehitised ehitatud 2008.a. Dokumendid, mis nimetatud ehitusega seonduvad on riiklikus ehitusregistris kajastatud. Vt ka kinnistu omaniku Raimo Kägu kirja 24.01.2012 Jõelähtme vallavanemale (kirja koopia antud lisades).

Meretuule kinnistu

Meretuule katastriüksus (24505:001:0370) suurusega 2,45 ha; sihtotstarve – maatulundumaa. Maa-ala on hoonestatud, seal asub elamu koos abihoonetega ja kasvuhoonega.

Ehitusregistris on registreeritud üksikelamu (120580097) ja majandushoone (120580078). Kinnistu läänepoolses osas mere kaldal on säilinud varemed, samuti on osaliselt säilinud kiviaiad kinnistut läbiva külatänavaa ääres.

2.3 TEHNOVÕRGUD

Meretuule katastriüksust läbib 20 kV keskpinge elektriliin. Mõlemal kinnistul on elektrivarustus madalpinge õhuliiniga. Planeeringu ala Eigi 1 (Ihasalu tee 100) ja Meretuule kinnistu mere poolset osa läbib veetrass.

Meretuule kinnistul asuvate hoonete veevarustus toimub olemasoleva salvkaevu baasil.

2.4 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritava ala kontaktvööndina (kavandatava muudatuse mõjualana) on käsitletud planeeringuga haaratava alaga piirnevaid maaüksusi;

DP ala asub Ihasalu külatänaval ääres, mis viib välja T 11262 Ruu-Ihasalu kõrvalmaanteele.

Piirkond on rannakülale omaselt monofunktsionaalne – ümbruses paiknevad elamud (osa neist kasutusel ainult suveperioodil). Teenindus, kauplus, kool, lasteaed – asuvad Neeme külas.

Ümbruskonnas paiknevad elamud on üldjuhul katusekorrusega hooned, põhiliselt vanad taluelamud.

Kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi Ihasalu küla territooriumil ei ole. Puhkuseks sobivad liivarannad asuvad Ihasalu küla tiheasustusalast põhja- ja lõunapool.

Üldplaneeringuga on määratud Ihasalu küla miljöökaitsealaks, samuti on määratud üldplaneeringuga euromatkaraja E9 kulgemine, mida täpsustatakse käesoleva detailplaneeringuga.

Uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusalal Ihasalu külas on üldplaneeringuga antud hoonestustingimused:

- tiheasustusalal, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute min. vahekaugus 25 m;*
- miljöökaitsealal ja metsaga alal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha ja elamute min. vahekaugus on 50 m, Ehitamisel kaitsemetsa paigutada hoonestus lagedale või väheväärtusliku metsaga kaetud alale*
- miljöökaitsealal peab erilist tähelepanu pöörama rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda;*
- uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.*

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga on kavandatud 4 üksikelamu ehituskrunti ja kaks tänavamaa krunti. Olemasolevad maatulundusmaa kinnistud muudetakse elamumaa kruntideks ning moodustatakse transpordimaa krundid avalikult kasutatavale Ihasalu teele.

Eigi 1 kinnistu osas on detailplaneeringus käsitletud olemasolevat muuli, mille pikkuseks on kujunenud 56 m ja sellega seotud mõju piirkonna ranna-alale. Kinnisomandi muutuse suuruseks on 689 m².

Kallasrajale pääsuks on ette nähtud 2 meetri laiused servituudi vajadusega alad nii Eigi kui ka Meretuule kinnistutele.

Planeeringualal oleva euromatkarada E-9 trassi on täpsustatud – rada kulgeb Eigi 1 kinnistu loodepiiri ääres, tagades jalgsi juurdepääsu rannaalale läbi juurdepääsuservituudi.

3.1 ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

Jõelähtme valla üldplaneering on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr. 40. 29.04.2003.a. Käesolev detailplaneering ei vasta valla üldplaneeringule elamute vahelise kauguse ja ühe moodustatava krundi suuruse osas. Vastavalt üldplaneeringule on miljöökaitsealas elamukruntide minimaalseks suuruseks 0,7 ha ja hoonete vahekauguseks 50 m. Teemaa väljalõikamisel Meretuule kinnistust moodustub Ihasalu lahe ja Ihasalu tee vahelisel alal krunt, mille suuruseks jääb 5343 m² (pos.2), mille kavandatud hoonestusala jääb olemasolevale pos.1 krundil asuval elamule 25 m kaugusele.

Hoonestusalad on kavandatud varem väljakujunenud ehitusjoonest rannal maa poole, seega ei tee planeeringulahendus ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud piirkonnas väljakujunenud ehitusjoon (looduskaitseseadus §38 lg 4 p. 1¹), milleks on õiguslikul alusel ehitatud hoonete vaheline joon. Vastavalt Ehitisregistri andmetele on seaduslikult ehitatud hooned mille vahel kulgeb ehitusjoon Kadastiku tee 2 asuv paadikuur, eh. registri kood 120787789, Ihasalu tee 100 krundil paadikuur eh. registri kood 120306659, elamu laiendus eh. registri kood 116068818 ja Miku 3 asuv saub eh. registri kood 116003478.

Eigi 1 krundile rajatav tuletõrjeevohoidla (bassein) on lubatud vastavalt Looduskaitseseadus §38 lg 4 p 1¹ lg 9. Lähemalt on tuletõrje veevarustust kirjeldatud p 3.7 Tuleohutusnõuded.

Detailplaneeringuga täpsustatakse euromatkaraja E-9 asukohta Eigi 1 krundil – matkaraja uueks asukohaks on ette nähtud krundi loodepoolse piiri äärne ala 2 m ulatuses servituuti vajava alana.

3.2 EIGI 1 KATASTRIÜKSUSEGA PIIRNEVALE MERE ALALE KAVANDATAV RANNAKINDLUSTUS

Eigi 1 kinnistu piirnevale mere alale on planeeritud rannakindlustus ja kodulauter, mille ehitustöid on alustatud 30.06.2006 väljastatud ehitusloa alusel (eh. reg. kood 220306642). Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse pikendada rannakindlustust ja rajada Eigi 1 kinnistuga piirnevale mere alale 56 meetri pikkune muul.

Ehitis rajada vastavalt ehitusseadustiku 12 ptk „Ehitis avalikus veekogus“ järgi.

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse kirjale 14.01.2016 nr 7-3/138 on kinnistu omaniku Raimo Kägu poolt tellitud keskkonna eksperdi Arvo Käärdi poolt arvamus muuli rajamisega seotud mõju piirkonna ranna-alale (vt. lisatud arvamus). Kokkuvõtvalt on arvamuses toodud järgmised järeldused:

1. seisuga 2016 a Ihasalu tee 100 (Eigi 1 kinnistu) asuval muulil oluline keskkonnamõju Kaberneeme rannale puudub.

2. Setete kuhjumine ja/või ärakanne võib toimuda 5-10 aasta perspektiivis. Kui 10-ne aasta möödudes muuli rajamise algusest (s.o aastaks 2021) olulisi Kaberneeme rannajoone muutusi piirkonnas Ihasalu tee 100 kuni Koka 1 kinnistuni pole toimunud, siis pole Ihasalu tee 100 muuli 56 m pikkust vaja vähendada, kui ei muudeta muuli konstruktsiooni ja parameetreid.
3. Kõige halvema muuli mõjuala tulemuse põhjal muuli pikkuse vähendamisel 11 m võrra mõju Kaberneeme rannale väljaspool Meretuule kinnistut puudub.
4. 30 meetri pikkusega muuli mõjuala piirneb ainult Ihasalu tee 100 kinnistuga (24506:001:1280)

Oma arvamuse on eelnimetatud tööle andnud Tarmo Soomere, rannikutehnika professor, mis on tsiteeritud allpool

Nõustun peamiste järeldustega (et praeguses hüdrodünaamilises olukorras puudub Ihasalu tee 100 kinnistul paikneva muulitaolisel struktuuril oluline mõju rannas aset leidvale settetranspordile kaugemal kui ligikaudu 200 m; samuti ei ole alust oodata taolise mõju tekkimist siis kui struktuur ehitatakse välja täiemõõduliseks muuliks).

3.3 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Käesolevas planeeringus käsitletakse ehitusaluse pinnana ehitisealust pinda hoonete osas.

POS.1 Eigi 1 kinnistu

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1400 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12,0 m (elamu) 4,5 m (abihooned)

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	20983 m ² + 689 m ² (kaldakinnisomandi muutus) = 21 672 m ²
Täisehituse protsent:	6
Hoonete suurim korruselisus:	3 korrust

Arhitektuurinõuded

Uute hoonete projekteerimisel ja vanade hoonete renoveerimisel ning rekonstrueerimisel miljöökaitsealal arvestada rannakülale iseloomulike ehitiste materjalide valiku ja ehitusstiiliga.

Kõigi kinnistul asuvate hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ehitusmaterjale – kivi, krohvi, puitlaudist.

Kinnistul asuvate hoonete eksplikatsioon

1. Ehitatav elamu
2. Olemasolev garaaž
3. Planeeritud autode katusealune
4. Olemasolev ait
5. Olemasolev abihoone
6. Planeeritud garaaž
7. Olemasolev kelder
8. Olemasolev saun
9. Olemasolev paadikuur
10. Planeeritud suitsusaun
11. Planeeritud heinaküün
12. Olemasolev imbväljak

Servituutide vajadus

Servituudi vajadus 2 m ulatuses kinnistu loodepiiri äärde, tagades jalgsi juurdepääsu rannalale, mis jääb ka ühtlasi euromatkaraja E-9 trassiks, mis on kavandatud valla üldplaneeringus (vt. põhijoonisel üldplaneeringu järgset trassi ja täpsustatud euromatkaraja E-9 trassi).

Servituudi vajadus olemasolevale Oü Jaotusvõrgu 0,4 kV õhuliinile ning olemasolevale veetrassile.

Kitsendused: ranna piiranguvöönd (200 m); veekaitsevöönd (20 m); kallasrada (10 m); ehituskeeluvöönd vastavalt kulgemise joonele (Looduskaitseadus §38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd lg 4 ehituskeeld ei laiene 1¹); (küla-) tänava kaitsevöönd; 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd 2m õhuliinist; veetrassi kaitsevöönd 2+2 m, imbsüsteemi kuja (5 m); omapuhasti kuja (10 m).

Muuli rajamine: Veeseaduse § 8 lõike 2 punktidele 6 ja 7 tulenevalt on vajalik planeeringus ette nähtud muuli rajamiseks taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.

Meretuule kinnistu

POS.2

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8,5 m elamu 4,5 m abihoone

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	5343 m ²
Täisehituse protsent:	6
Hoonete suurim korruselisus:	2

Arhitektuurinõuded

Krundile on planeeritud ehitada üks ühepereelamu, kõrgusega kuni 8,5 m, ja kaks abihoonet, mille

Täisehituse protsent:	3
Hoonete suurim korruselisus:	2

Elamumaa krunt, suurusega 11403 m², moodustatud Meretuule kinnistu olemasolevate taluhoonete juurde. Kinnistule on antud ehitusõigus elamule ja kolmele abihoonele.

Arhitektuurinõuded

Uute hoonete ehitamisel ja vanade hoonete rekonstrueerimisel on tähtis nende sobivus külamiljõesse. Rannaküladele on valdavalt iseloomulikud vanad laast- ja sindelkatused, kivist viilkatused, roost kelpkatused jne

Uute hoonete katusekatte materjaliks kasutada katusekivi, -laastu või -sindlit, samuti roogu, plekk-katuse puhul on välistatud nn. kiviprofiiliga plekk-katus. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis.

Krundile võib ehitada ühepereelamu (juhul kui vana lammutatakse), kõrgusega kuni 8,5 m, ja kaks abihoonet, mille kõrguseks on kuni 4,5 m.

Uus projekteeritav elamu on ette nähtud täisviiluga, kaldega 20-45°, harjajoon risti või paralleelse sissepääsu teega.

Hoonete välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale), lubatud on ka palkmaja ehitamine.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Projekteerimise järgmistes etappides (eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel) arvestada võimaliku radooniohuga ning vastavalt radoonitasemetele rakendada vajadusel EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid, et siseruumides oleks tagatud radooniohutu keskkond.
- Kanalisatsiooniehitiste projekteerimisel tuleb järgida VV 16.05.2001.a määrust nr 171 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitiste ehitamise nõuded“
- Elamu projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume mitte projekteerida hoone teepoolsele ossa. Vastavalt määruse § 3-le on tegemist III kategooria alaga, liiklusrumade ekvivalenttasemeks arvestada päeval 60 dB ja öösel 50 dB.

Servituutide vajadus

Servituudi vajadus olemasolevale OÜ Jaotusvõrgu 20 kV õhuliinile

Kitsendused

Kinnistule jääb elektriliini (20 kV) kaitsevöönd (10 +10 m), ranna piiranguvöönd, teekaitsevöönd 5 m kinnistu piirist

POS.4

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8,5 m elamu 4,5 m abihoone

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	7 020 m ²
Täisehituse protsent:	6
Hoonete suurim korruselisus:	2

Arhitektuurinõuded kinnistul

Uute hoonete ehitamisel on tähtis nende sobivus külamiljöösse. Rannaküladele on valdavalt iseloomulikud vanad laast- ja sindelkatused, kivist viilkatused, roost kelpkatused jne. Uute hoonete katusekatte materjaliks kasutada katusekivi, -laastu või -sindlit, samuti roogu, plekk-katuse puhul on välistatud nn. kiviprofiliga plekk-katus. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis.

Krundile on planeeritud ehitada üks ühepereelamu, kõrgusega kuni 8,5 m, ja kaks abihoonet, mille kõrguseks on kuni 4,5 m.

Uus projekteeritav elamu on ette nähtud täisviiluga, kaldega 20- 45°, harjajoon risti või paralleelne sissepääsu teega.

Hoonete välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale), lubatud on ka palkmaja ehitamine.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Projekteerimise järgmistes etappides (võimalike uute eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel) arvestada radooniohuga ning vastavalt radoonitasemetele rakendada vajadusel EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid, et siseruumides oleks tagatud radooniohutu keskkond.
- Kanalisatsiooniehitiste projekteerimisel tuleb järgida VV 16.05.2001.a määrust nr 171 „Kanaliseerimis- ja veevarustussüsteemide ehitiste veekaitse nõuded“
- Elamu projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume mitte projekteerida hoone teepoolsesse ossa. Vastavalt määruse § 3-le on tegemist III kategooria alaga, liiklusrumade ekvivalenttasemeks arvestada päeval 60 dB ja öösel 50 dB.

Servituutide vajadus

Servituudi vajadus olemasolevale Oü Jaotusvõrgu 20 kV õhuliinile (liin asub naaberkinnistul, planeeritavale kinnistule ulatub kaitsevöönd).

Kitsendused: ranna piiranguvöönd (200 m), teekaitsevöönd 5 m kinnistu piirist OÜ Jaotusvõrgu 20 kV õhuliini kaitsevöönd.

POS 5 JA POS 6

Kaks moodustatavat tee maa kinnistut suurusega 700 m² (pos. 5) ja 446 m² (pos. 6)

3.5 TERRITOORIUMI BILANSS DP LIIGITUSE ALUSEL

Jrk. nr	Nimetus	Sihtotstarve	Suurus	%
1	Pereelamu maa	EP	45437 m ²	97,5
2	Tee- ja tänavamaa	LT	1146 m ²	2,5

Parkimiskohtade arv 12
Elamukruntide arv 4

3.6 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Kruntidele juurdepääs on planeeritud olemasolevalt külatänavalt. Parkimine toimub ainult kruntidel. Igale kinnistule on ette nähtud 3 parkimiskohta (võimalusel võib rajada rohkem).

Käesoleval ajal on vastavalt kohalikust omavalitsusest saadud informatsioonile lahendamisel külatänavaga seotud küsimused, sest kuni jõudmiseni T11262 Ruu-Ihasalu kõrvalmaantee läbib tee paljusid erakinnistuid ja nende kinnistute omanikega on sõlmimisel lepingud tee määramiseks avalikult kasutatavaks erateeks (need krundid jäävad käesoleva detailplaneeringu alast välja). Käesoleva detailplaneeringuga moodustatud 2 tee- ja tänavamaa krundi (POS.5 ja POS. 6) kuuluvad kokkuleppel omavalitsuse ja tee kinnistute omanike vahel võõrandamisele munitsipaalomandisse.

3.7 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Detailplaneeringu alal tuleb jälgida järgmisi maastikukaitsealaseid aspekte

- säilitada traditsioonilisi elemente, struktuure ja maakasutust
- säilitada väärtuslikke looduslikke alasid ja maastikuelemente
- sobitada uusi hooneid, rajatisi ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus ei kahaneks
- säilitada ja taastada alal asuvad traditsioonilised kiviaiad

Olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Järgmistes projekteerimisstaadiumites planeerida täiendavat haljastust teelt lähtuva müra ja õhusaaste eest.

Ehituse ajal kooritud kasvupinnas kasutatakse kruntide planeerimisel. Vihmavesi immutatakse krundi murupinda. Detailplaneeringu alal olevad kiviaiad on laotud ilma mördita, siis on nad laiali vajunud ja vajavad uuesti ülesladumist. Kiviaedade uuendamisel pöörata tähelepanu aia kõrgusele ja väravatele. Külatänavale poole on lubatud ainult kiviaedade taastamine.

3.7.1 JÄÄTMEKÄITLUS

Olmeprügi kogutakse oma krundilt sorteeritult konteinerisse, mis paigaldatakse krundi esipiiri lähedusse. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Olmejäätmete käitlemisel on vajalik jäätmeluba

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse nõuetena arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrust nr 54 „Ehitusele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning järgmisi standardeid

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus.

EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega ning planeeringuga on see tagatud – ehitiste vahelised kujud on planeeritud minimaalselt 8 m.

Jöelähtme valla ÜVK-s ei ole käsitletud Ihasalu küla veevarustust, planeeringu lahendus näeb ette tulekustutusvee saamise Ihasalu tee 100 krundil asuvast basseinist. Bassein tuleb vastavusse viia standardiga EVS 812 – 6 :2012+A1:2013 (osa 6: Tuletõrje veevarustus). Väliskustutuse vee vajadus on 10 l/sek. Kustusvee normhulk e. basseini maht arvestatakse *tabel 1 – I-V kasutusviisiga ehitiste väliskustutusvee normvooluhulgad* järgi.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kuivhüdrandi rajamine Ihasalu tee äärde, mis on ühendatud veeallikaga (Ihasalu tee 100 krundil asuva basseiniga, millele on soovituslik paigaldada teisaldatav nn. basseinikile ning –küte, et vältida basseinivee külmumist talvistes oludes). Kuivhüdrant kindlustab aastaringse veeallika kasutamise ja tagab piisava veega varustamise tulekahju kustutamisel. Hüdrandi ehitus- ja paigaldusviis peavad tagama selle kasutamise miinustemperatuuril.

Kuivhüdrant projekteerida vastavalt EVS 812 – 6:2012+A1:2013 Lisa C. Nõuded kuivale hüdrandile ja selle paigaldamisele.

Tuletõrje veevarustuseks koostada eraldi ehitusprojekt, kus käsitletakse nii basseini rekonstrueerimist kui ka kuivhüdrandi rajamist. Juhul, kui detailplaneeringu kohase hoone ehitusprojekti mahus leitakse detailplaneeringus antud tulekustutusvee lahendusest erinev lahendus, tuleb hoone ehitusprojekti mahus anda Päästeametiga kooskõlastatud tulekustutusvee tagamise lahendus vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus”. Väljaehitamine toimub vastavalt vallavalitsusega sõlmitud kokkuleppe alusel.

3.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöoga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

3.10 TEHNOVÕRGUD

3.10.1 VEEVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamise aja jooksul on Jõelähtme Vallavalitsuse tellimisel valminud uus Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015 - 2026, kus ei ole käsitletud Ihasalu küla veevarustust ega kanalisatsiooni.

Ümbruskonna olemasolevate elamute veevarustus on elanike initsiatiivil lahendatud Miku 3 kinnistul asuva puurkaevu baasil (PRK0011519), mille veetrass on detailplaneeringu joonisel näidatud koos servituudi vajadusega alaga (2+2 m, veetoru kaitsevööndi ulatuses).

Veeühendus on trassist on olemas Eigi 1 kinnistul, samuti on veeühendused trassil olemas krundi pos. 2 jaoks, seda ei ole küll veel kasutusele võetud, sest Meretuule kinnistul olev elamu kasutab salvkaevu vett ja mereäärne kinnistu moodustub alles käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringuga on ette nähtud täiendava puurkaevu rajamine pos.4 kinnistule, mille sanitaarkaitseala ulatust on vähendatud vastavalt Keskkonnaameti korraldusele 18. mai 2017 nr 1-3/17/1313 p.1 10 meetrile.

Vastavalt VeeS § 28 lõikele 4 otsustab Keskkonnaamet veehaarde sanitaarkaitseala määramise kaalutlusõiguse kohaselt. Seaduse § 28 lõige 4 punkti 1 alusel võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust (mis on ka määratud), kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Seega on **vajadusel** võimalik planeeritavast puurkaevust varustada kogu planeeringu ala veega, arvestades iga krundi vajaduseks ca 1 m³/ööpäevas.

3.10.2 KANALISATSIOON

Igale krundile on ette nähtud plastikust kogumismahuti minimaalse suurusega 10 m³, mille tühjendamine toimub regulaarselt sõlmitud lepingute alusel. Kanalisatsiooniehitiste projekteerimise järgida Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a määrust nr 171 „Kanaliseerimis- ja veevarustuse ehitiste veekaitse nõuded“. Katastriüksus pos.1 on olemas imbväljak heitvee juhtimiseks pinnasesse. Vastavalt Veeseaduse § 8, lg 3 ei ole vaja isikliku majapidamise heitvee või vähem kui viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas vee erikasutusluba, omanik peab kindlustama järgmiste seadusaktide täitmise: Vabariigi Valitsuse 09.12.2016 vastu võetud määrus nr 142:

Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012. a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ (viimase redaktsiooni jõustumise kp 01.01.2017) ja Vabariigi Valitsuse määrus 16.05.2001 nr 171 "Kanaliseerimis- ja veevarustuse ehitiste veekaitse nõuded" § 6, 7. (Vt ka lisatud Keskkonnaamet e-maili)

3.10.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON

Sademevesi (vähem kui 5 m³) immutatakse krundi murupindadesse.

3.10.4 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 300299 väljastatud 06.07.2017.

Detailplaneeringu ala kruntidel pos. 1 ja pos.3 toimub elektrienergiaga varustamine olemasolevatest liitumispunktidest 3x40A ja 3x16A. Uute, moodustatavate kinnistute pos.2 ja pos.4 varustamine elektrienergiaga 2x(3x25A) on planeeritud ehitatavast 2-kohalisest liitumiskilbist olemasolevale 0,4 kV õhuliini mastile nr. 6 toitega kinnistul asuvalt Jaagu 20/0,4 kV alajaama F-3 0,4 kV õhuliinil. Alajaama ümberehituse vajaduse määrab Elektrilevi OÜ vastavalt liitumislepingule.

Planeeritud alal on olemas tänavavalgustus.

4. DETAILPLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Pärast detailplaneeringu kehtestamist Jõelähtme Vallavolikogu poolt teostada kinnistute omanike poolt maakorralduslikud toimingud – moodustada detailplaneeringu järgsed krundid.

Pos.1 krundil (Ihasalu tee 100) kohustuvad omanikud vastavalt vallavalitsusega sõlmitud notariaalsele lepingule (14.11.2016 p. 4.15) olemasolevat kiviaeda nihutama hiljemalt uue juurdepääsutee rajamiseks niivõrd, et olemasoleva kiviaia ja naaberkinnistu, Kadastiku tee 2, vahele jääb kahe (2) meetri laiune jalgte.