



Paasiku 28-103, Tallinn
Tel : 5060873
info@eurostuudio.ee
www.eurostuudio.ee
Reg.nr.11257512
MTR EEP002094

JOAKÕRTSI TEE 2A JA 2C MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Joakõrtsi tee 2a ja 2c, Koogi küla, Jõelähtme vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-24-01
Stadium:

DP

Koostaja: Eurostuudio OÜ
Planeerija: Ilona Krivonogov
Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Veljo Haavel

Tallinn, 22.05.2024

I MENETLUSDOKUMENDID

- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest nr 245, 21.03.2024;
- Jõelähtme valla, Veljo Haavel ja OÜ Eurostuudio omavaheline leping „Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksuste detailplaneeringu tehniline koostamine” nr 2-12.12/61-2024, 13.03.2024;
- Veljo Haavel taotlus detailplaneeringu algatamisest Koogi külas Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksustel, 10.02.2024.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalid.....	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.2 Kontaktvööndi seosed	5
3.3 Alusplaan.....	6
3.4 Maaomand planeeritava alal	6
3.5 Haljastus	6
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	7
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	7
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	7
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	7
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	8
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	8
4.3 Tehnovõrgud	9
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	9
4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed	10
4.3.3 Elektrilahendus	10
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	10
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	10
4.4 Kitsendused	10
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	11
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	11
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	11
4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
4.6 Tuleohutusnõuded	13
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.8 Planeeringu elluviimise kava.....	14

III LISAD

IV JOONISED

1. ASUKOHA SKEEM	-	AS-1
2. TUGIPLAAN	1:500	AS-2
3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	1:500	AS-3
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖND	-	AS-4

V KOOSTÖÖ

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused

KOOGI KÜLA JOAKÕRTSI TEE 2A JA 2C MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalid

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest nr 245, 21.03.2024;
- Veljo Haavel taotlus detailplaneeringu algatamisest Koogi külas Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksustel, 10.02.2024.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62);
- Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274);
- Koogi küla Tuti Veski maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2001 otsusega nr 72);
- Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 11.08.2022 otsusega nr 76).

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan, Geoport OÜ, töö nr A24-024, 04.03.2024.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Koogi küla Joakõrtsi tee 2a ja 2c maaüksustest kahe elamumaa ja ühe transpordimaa krundi moodustamine, moodustatavatele elamukruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohane.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Joakõrtsi tee 2a (katastritunnus 24501:001:2449; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 9857 m²), Joakõrtsi tee 2b (katastritunnus 24501:001:0602; sihtotstarve: tootmismaa 100%; pindala: 85 m²) ja Joakõrtsi tee 2c (katastritunnus: 24501:001:2450; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2371 m²) maaüksused. Planeeritavad maaüksused on moodustatud Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274) ja kinnisasja jagamise tulemusena (Jõelähtme Vallavalitsuse 17.11.2022 korraldus nr 1079). Planeeringuala suuruseks on määratud ca 1,2 ha.

Planeeritav ala asub Koogi küla keskosas. Alale juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Joakõrtsi teelt. Maaüksused on hoonestamata. Joakõrtsi tee 2b kinnistul asub puurkaev, ehitusluba nr 1612271/12940, 29.08.2016.

Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega, valdavalt kasvab planeeringualal kuusemets. Planeeringuala lõuna osas on jalgteed, mis on ilma katteta pinnasetee. Maapind on suhteliselt tasane, kõrguste vahe on vähem kui 1,0m: 31,7 kuni 32,6. Planeeringuala lääne osas on olemasolev asfaltkattega kergliiklustee. Planeeringuala sees on väljaehitatud kõvakattega sissesõidutee.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi) Keskkonnaagentuuri andmebaasi (seisuga 20.04.2024) kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võiks mõjutada.

Planeeringualal on olemasolevad tehnovõrgud: elektri maakaabelliin, puurkaev ja tuletõrjevee mahuti 50m³.

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- Avalikult kasutatava Jägala-Joa tee, riigitee 11261, 30m kaitsevöönd;
- Harjumaa teemaplaneeringu maavarade (geoloogiline) uuringu ala;
- Joakõrtsi tee 2b maaüksusel paikneva puurkaevu 10m hooldusala;
- Elektri maakaabelliinide ja elektripaigaldiste kaitsevöönd;
- Tuletõrje veemahuti, veevõtukoht;
- Kergliiklustee servituut, IKÕ Jõelähtme valla kasuks (alus: leping nr 792, 10.06.2016).

3.2 Kontaktvööndi seosed

Planeeritav ala asub Koogi küla keskosas. Planeeritavad maaüksused on hoonestamata. Joakõrtsi tee 2b kinnistul asub puurkaev, Joakõrtsi tee 2a maaüksusel asub tuletõrjeveemahuti. Ümbruskonnas on nii elumumaa kui ka maatulundusmaa kinnistud.

Kontaktvööndis arvestamisele kuuluvad planeeringud:

1. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
2. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
3. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62).

Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud:

1. Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274)
Eesmärk: maatulundusmaa kinnistu sihtotstarbe muutmine, jagamine, ehitusõiguse ulatuse määramine.
2. Koogi küla Tuti Veski maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2001 otsusega nr 72)
Eesmärk: planeeritud on 1 elamu ja 4 abihoonet, avaliku kasutusega tee, tiik kalakasvanduseks. Ehituskeeluala 50m Jõelähtme jõest.
3. Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 11.08.2022 otsusega nr 76).

Kontaktvööndis olevad elamumaa krundid, mis asuvad Jägala-Joa teelt ida poole, on kõik suuremad kui 3000m², pindalaga vahemikus 3050-4700m². Elamumaa krundid, mis asuvad Jägala-Joa teelt lääne poole on enamasti väiksemad kui 3000 m², pindalaga vahemikus 1700-2400m².

Elamute vahelised kaugused ei ole kontaktvööndis ühtlased – kuigi tervel alal kehtib piirang 25m, vastavad ainult käesoleva Joakõrtsi tee 2a ja 2c kinnistute vahetus läheduses olevad kinnistud sellele tingimusele.

Kontaktvööndis kehtib Jägala-Joa tee riigitee 11261 kaitsevöönd 30 m, aga on olemas mõned elamud, mis on ehitatud tee kaitsevööndisse: Jägala-Joa tee 6, Jägala-Joa tee 16, Jägala-Joa tee 23, Jägala-Joa tee 25. On olemas ka mõned elamud, mis on ehitatud Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndisse.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Geoport OÜ poolt koostatud kinnistu topo-geodeetiline alusplaan, töö nr A24-024, 04.03.2024.

3.4 Maaomand planeeritava alal

Tabel 2

Nr.	Aadress	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Joakõrtsi tee 2a	9857 m ²	4708550	24501:001:2449	maatulundusmaa
2	Joakõrtsi tee 2c	2371 m ²	4708550	24501:001:2450	maatulundusmaa
3	Joakõrtsi tee 2b	85 m ²	4708650	24501:001:0602	tootmismaa

3.5 Haljastus

Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega, mis on valdavalt kuusemets. Puud on heas seisukorras.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuala koosneb 3 krundist, millest üks jääb muutmata, teised jagatakse 3 krundiks, planeeritud on kaks elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ja kus ei ole reeglina lubatud lagedal alal moodustada elamukrunte, mis on väiksemad kui 3000 m². Elamute minimaalne omavaheline kaugus peab olema vähemalt 25 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeritav ala hajaasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks lagedal alal 3000 m², samas elamute omavahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide suurused ja elamute omavahelised kaugused vastavad üldplaneeringus sätestatud nõuetele, kruntide koosseisust moodustab metsamaa alla 50%, seega on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 3.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 3

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Joakõrtsi tee 2a	9857 m ²	100% M	Pos 1	5685 m ²	100% E
Joakõrtsi tee 2c	2371 m ²	100% M	Pos 2	5931 m ²	100% E
Joakõrtsi tee 2b	85 m ²	100% T	Pos 3	696 m ²	100% L
			Pos 4	85 m ²	100% T

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringualale projekteeritavad ehitised peavad olema väärikad ja piirkonda sobivad. Hoone katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Kasutada tuleks pehmeid, pastelseid ja naturaalseid toone.

Uushoonestuse rajamine:

1. Pole lubatud kasutada ümarfreespalki. Lubatud, tahatud või kandiline freespalk;
2. Pole lubatud kasutada imiteerivaid fassaadikatte materjale (plastik vooder);
3. Lubatud korruselisus: elamu kuni 2; abihoone 1 korrus
4. Lubatud katusekalded: vaba, 0°-45°; katuse harja suund vaba.
5. Lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid, roog;
6. Hoone maksimaalne kõrgus: 9,0 m elamu, 5,0 m abihoone
7. Lubatud piirded: metallvõrkaed, metall ja puitlippaet, mis asub krundi piiril, kõrgusega kuni 1,5m. Metallvõrkpiirdeid tohib kasutada kinnistute piiride vahel, kuid mitte tänavate ääres. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Piirdeaia paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,5 m. Piirded peavad stiililt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega, piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Kivipostide puhul tuleks kasutada sama viimistlusmaterjali, mis elamu ja abihoone fassaadidel.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Igale elamumaa krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Täiendavaid mitte ehitusloakohustuslikke (ehitisealuse pinnaga 0-60m² ja 5 m kõrguseid) hooneid kruntidele ei kavandata. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste, vajalike kujade (tuleohutus) ja üldplaneeringus määratud elamuvaheliste kaugustega. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Hoonete ehitisealune pind hõlmab nii elamut kui abihoonet. Elamute planeeritud minimaalne vahekaugus on 25 m.

Pos. 1	5 685m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	2 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	450 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m elamu / 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Pos. 2	5 931m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	2 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	450 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m elamu / 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Pos. 3	696 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa

Pos. 4	85 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tootmismaa
olemasolev Joakõrtsi tee 2b kinnistu jääb muutmata	

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad. Planeeritavale alale juurdepääs toimub Joakõrtsi teelt planeeringuala põhja poolt.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11261 Jägala-Joa tee km 0,451-0,602. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 438 autot ja kiirsupiirang 30 km/h. Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 0,606 läbi kohaliku Joakõrtsi tee kinnistu (katastritunnus 24501:001:0596).

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud transpordimaa väljakruntimine Joakõrtsi tee 2a maaüksusest. Moodustatud transpordimaa krunt on ette nähtud olemasoleva kergliiklustee jaoks ja antakse üle tasuta valla omandisse.

Planeeritaval alal on olemas pinnasetee, mis läbib kinnistuid lõuna osas. See on jalgtee ja see säilitatakse. Lisaks on olemas kõvakattega sõidutee Joakõrtsi tee 2a kinnistul. See on eratee, mis tagab ligipääsu planeeringuala elamumaa kinnistutele. Planeeringuala sõidutee on 4,0 m laiune, kahesuunaline, kõvakattega ja lõpeb laiendusega, mis võimaldab sõidukitel mugavalt tagasipööret sooritada. Krundil Pos 2 kulgevale sõiduteele on ette nähtud seada isiklik kasutusõigus krundi Pos 1 ja Pos 4 (puurkaevu maaüksuse) kasuks.

Planeeringualale ulatub Jägala-Joa tee, riigitee 11261 kaitsevöönd 30 m. Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud tehnovõrkude ehitamine riigitee kaitsevööndis.

Transpordiameti nõuded:

- Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
- Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Detailplaneeringuga on nähtud ette parkimine omal krundil, kokku vähemalt 3 parkimiskohta igale elamumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv eramu jaoks väike-elamute alal on 3 parkimiskohta.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringuala lääne osas on olemas madal- ja kõrgepinge õhuliinid, lisaks ka sidetrass. Detailplaneeringuga on nähtud ette elektriga liitumine, lisaks ka veega liitumine olemasolevast puurkaevust, mis asub Pos 4 kinnistul. Kanaliseerimiseks on ette nähtud lokaalsed mahutid. Täpsed trasside koridorid selguvad projekteerimise käigus.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt. On võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Veevarustus

Veevarustus lahendatakse lokaalselt, Pos 4 kinnistul asub olemasolev puurkaev, millest on nähtud ette varustada veega mõlemad planeeritavad elamumaa kinnistud.

Proгноositav veetarbimine on mõeldud kahe pere vajadustele ja jääb alla 10 m³ ööpäevas.

Kanalisatsioon

Mõlema kinnistu jaoks on planeeritud lokaalne mahuti 10 m³ või 15 m³. Kogumismahuti peab olema sertifitseeritud. Paakide regulaarseks tühjendamiseks tuleb omanikel sõlmida vastav leping heitvee väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

Alternatiivsed lokaalsed lahendused on võimalikud, kui seda võimaldab konkreetse krundi geoloogia ja selle kohta on olemas pädeva eksperdi positiivne ekspertarvamus.

Sademeveed

Sademeveed teelt, parklast ja katuselt juhitakse haljasaladele, kus see immutatakse pinnasesse. Planeeritav maa-ala asub kuivas kohas, kinnistutel ei ole probleemi liigniiskusega.

4.3.3 Elektrilahendus

Olemasolev elektrimaakaabel läbib planeeringuala. Pos 1 ja Pos 2 kinnistud varustatakse elektriga vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Igale kinnistule nähakse ette liitumiskilp, planeeritavate 0,4 kV maakaablite kaudu. Jaotuskilbi toide on ette nähtud olemasolevast elektrimaakaablist, täpne lahendus on näha joonisel AS-3 Põhijoonis tehnovõrkudega.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Planeeringualal on olemas tuletõrjevee mahuti 50 m³, mis asub Pos 1 põhja pool. Mahutiga on ühendatud kuivhüdrant, mis asub Joakõrtsi tee ääres.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Konkreetses hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse Siseministri 23.02.2021 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega. Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min. 3,5 meetrit.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- Pos 1: elektrimaakaabli kaitsevöönd 1 m. teljest;
vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd 2 m. toru välisseinast;
Jägala-Joa tee, riigitee 11261 kaitsevöönd 30 m;
tuletõrjeveemahuti, veevõtukoht;
Harjumaa teemaplaneeringu maavarade (geoloogiline) uuringu ala.

Pos 2: elektrimaakaabli kaitsevöönd 1 m. teljest;
vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd 2 m. toru välisseinast;
puurkaevu 10m hooldusala;
IKÕ ala, teeservituut Pos 1 kasuks;
IKÕ ala, teeservituut Pos 4 kasuks;
Harjumaa teemaplaneeringu maavarade (geoloogiline) uuringu ala.

Pos 3: Jägala-Joa tee, riigitee 11261 kaitsevöönd 30 m;
kergliiklustee servituut, IKÕ Jõelähtme valla kasuks (alus: leping nr 792, 10.06.2016);
Harjumaa teemaplaneeringu maavarade (geoloogiline) uuringu ala.

Pos 4: elektrimaakaabli kaitsevöönd 1 m. teljest;
vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd 2 m. toru välisseinast;
puurkaevu 10m hooldusala;
Harjumaa teemaplaneeringu maavarade (geoloogiline) uuringu ala.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega, mis on valdavalt kuusemets. Puud on heas seisukorras.

Planeeringuala maaüksusel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust. Haljastuse lahendus, sh. ka likvideeritav kõrghaljastus tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus. Elamumaakrundid peavad olema haljastatud vähemalt 50% ulatuses. Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas. Maapinda ei tohi tõsta säilitatavate puude ümber võraprojektsiooni ulatuses. Metsaalal maapinna kõrgust ei muudeta.

Külgmiste kruntide piiretena on soovitatav kasutada võrkaia lahendusi koos hekkidega. Heki kõrgus võib ületada 1,5 meetrit.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Kruntide omanikud on kohustatud kruntide heakorra tagamisel lähtuma Jõelähtme valla heakorraeeskirjast.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumine kooskõlas kehtivate normidega.

Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitiste omanikud on kohustatud tagama nende kuuluvate ehitiste ning nende juurde kuuluvate kruntide korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitiste kasutamisel ja nende lammutamisel vastavalt Jõelähtme valla heakorra eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

4.5.3 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja/või võimalikku vibratsiooni tekitavat tegevust. Seega märkimisväärsed häirivad vibratsiooni ei teki.

Alale kavandatakse väikeelamuid, mille ehitamisel ega ekspluateerimisel ei ole ette näha märkimisväärsed valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekkimise ohtu. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärsed valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

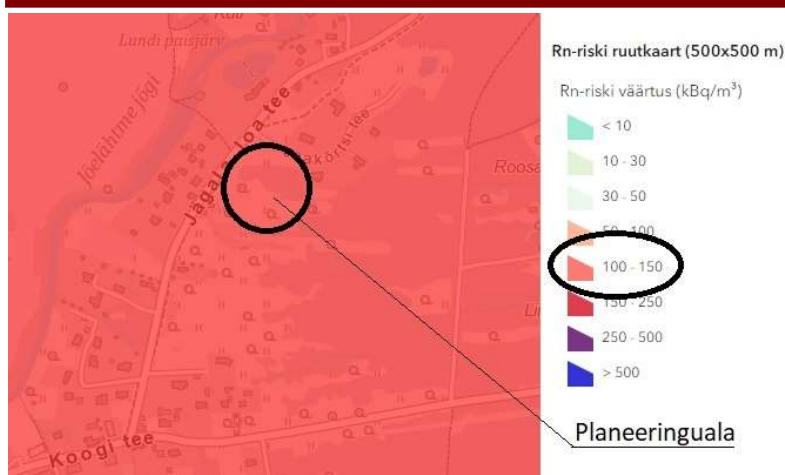
Tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei Jõelähtme vald ega Transpordiamet ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks detailplaneeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Enamkasutatavad liiklusemüra negatiivset mõju vähendavad meetmed on:

- Planeerimine – uute hoonete planeerimisel tuleb varakult arvestada müraprobleemiga.
- Uute müra suhtes resistentsete hoonete rajamine. Kuna Pos 1 ja Pos 2 kruntidele on ette nähtud uute elamute ehitamine, siis on soovituslik ehitamise käigus valida suurema mürapidavusega ehitusmaterjale.
- Liikluskorralduslikud meetmed – müratundlikul alal madalama piirkiiruse kehtestamine, raskeliikluse ümbersuunamine, liikluse muutmine sujuvamaks vältimaks üleliigseid järske kiirendamisi, mis tõstavad mürataset. Käesoleva detailplaneeringu juures oleva riigitee teelõigu kiiruse piirang on 30 km/h.
- Liiklusemüra vähendamine selle tekkekohas – teekatte hoidmine heas korras annab märgatava efekti müra vähendamise seisukohalt.
- Müratõkkeseinte rajamine – on üldjuhul õigustatud ülenormatiivses müratsoonis asuva eluhoonete grupi kaitseks liiklusemüra eest maapiirkondades ja uute elumupiirkondade arendamisel linnas. Mürabarjäär on efektiivne meede eelkõige väikeelamute kaitseks müra eest.
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine aladel, kus see on tehniliselt teostatav. Kaitsehaljastuse istutamise vajadus Pos 1 kinnistu tänavapoolsele piirile kaalutakse ehitamise käigus.
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – aladel, kus ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides.

Radoonioht:

Käesolev ala asub kõrge radooniohuga piirkonnas, mille radoonisisaldus on 100-150 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2023), seega ehitusprojektide koostamisel tuleb rakendada radoonitõkkemeetmeid (EVS 840:2023 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”) või teostada radooni uuring.



Insolatsioonit inimused:

Kavandatud hoonestusala paikneb naaberhoonetest piisavalt kaugel – vähemalt 25 m kaugusel. Planeeritud elamu maksimaalseks kõrguseks on valitud 9,0 m, seega planeeritud elamud ei varjuta naabermaaüksusel olemasolevaid elamuid.

Kokkuvõte: Üksikelamute ehitamine koos abihoonetega ei avalda olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualale ei peeta vajalikuks täiendavate keskkonnavalaste nõuete seadmist.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeringualal on olemas tuletõrjervee mahuti 50 m³, mis asub Pos 1 põhja pool. Mahutiga on ühendatud kuivhüdrant, mis asub Joakõrtsi tee ääres.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;

- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.8 Planeeringu elluviimise kava

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.
- Transpordimaa krundi tasuta üleandmine vallale.
- Hoonete projektide koostamine.
- Ehituslubade taotlemine hoonete püstitamiseks.
- Hoonete väljaehitamine.
- Kasutuslubade taotlemine väljaehitatud hoonetele.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 22.05.2024