

HARJUMAA  
JÕELÄHTME VALD

HAAPSE KÜLA HANSULI MAAÜKSUSE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING

KOV ID 125213



PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: **Jõelähtme Vallavalitsus**, registrikood  
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202  
Jõelähtme vald, Harjumaa  
[kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee)  
60 54 887

DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA: **Casa Planeeringud OÜ**, registrikood 11647744  
Liivalaia 29-57, 10118 Tallinn  
Tel 5072826  
e-mail [casa@casa.ee](mailto:casa@casa.ee)  
ARHITEKT: Gert Sarv (volitatud arhitekt tase 7)  
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

## SISUKORD

### A. Menetlusdokumendid

### B. Seletuskiri

1. ÜLDOSA.
  - 1.1.Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid
  - 1.2.Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.
3. LÄTEOLUKORD.
  - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.
  - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
  - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.
  - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.
  - 3.5. Olemasolev tehnovarustus.
  - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.
  - 3.7. Kehtivad kitsendused.
4. PLANEERINGULAHENDUS.
  - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.
  - 4.2. Krundijaotuskava.
  - 4.3. Kruntide ehitusõigus-
  - 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.
  - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.
    - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.
    - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
  - 4.6. Tee maa-alade ja liikluskorralduse määramine.
  - 4.7. Keskkonnakaitseabinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.
  - 4.8. Tuleohutusabinõud.
  - 4.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.
  - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.
  - 5.2. Sademevee ja liigvee ärajuhtimine.
  - 5.3. Elektrivarustus.
  - 5.4. Sidevarustus
  - 5.5. Soojavarustus.
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD
- 7.PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

### C. Lisad

- Ekspertarvamus reovee kohtkäitluse võimaluste kohta Jõelähtme vallas Haapse külas Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus (LEMMA OÜ, 02.08.2024)
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
- Detailplaneeringu illustratsioon

### D. Joonised

Joonis 1	Asukohaskeem
Joonis 2	Kontaktala skeem
Joonis 3	Tugiplaani
Joonis 4	Põhijoonis tehnoorkudega

### D. Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja originaalkooskõlastused

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

Hansuli katastriüksuse detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Planeerimisseadus
- Hansuli OÜ 22.11.2022 taotlus Hansuli maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- 01.02.2024 Leping nr 2-12-12/2-2024 „Haapse küla Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu tehniline koostamine“
- Jõelähtme Vallavalitsuse 08.02.2024 korraldus nr 126 „Haapse küla Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Veeseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Sotsiaalministri 04.03. 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Kliimaministri 25.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS\_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS-EN ISO 717 „Akustika. Hoonete ja ehituselementide heliisolatsiooni hindamine. Osa 1: Õhuheli isolatsioon“.
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh  
Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava tuleohutusnõuded"  
Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62)
- Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 "Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018 - 2029"
- Jõelähtme Vallavolikogu 16.05.2024 määrus nr 50 „Jõelähtme valla jäätmekava 2024-2029“
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012 määrus nr 91 „Jõelähtme valla heakoraeeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.11.2006 määrus nr 38 „Raieloa väljaandmise tingimused ja kord“
- Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 88 kehtestatud „Haapse küla Tiidu maaüksuse detailplaneering“
- Transpordiameti 23.12.2022 kiri nr 7.2- 2/22/27207-2 „Seisukohtade väljastamine Hansuli detailplaneeringu koostamiseks“
- Keskkonnaameti 27.06.2024 kiri nr 14-4/24/12906-2 „Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamisest“

## 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Hansuli (Haapse küla Jõelähtme vald Harju maakond) geodeetiline alusmöödistus (Aamos Atlas OÜ töö n 037-G-23, aprill 2023)
- Ekspertarvamus reovee kohtkäitluse võimaluste kohta Jõelähtme vallas Haapse külas Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus (LEMMA OÜ, 02.08.2024)

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Hansuli katastriüksus paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas Haapse külas, külasüdamest ca 800 m kagusuunas.

Lähimad kauplused jm teenindusettevõtted paiknevad ca 8 km kagusuunas Kuusalu alevikus. Tallinna kesklinn jääb ca 30 km kaugusele läänesuunda.

Lähimad koolid ja lasteaiad, paiknevad Kuusalu külas, Kostivere alevikus ja Loo alevikus.

Juurdepääs Hansuli katastriüksusele on 11266 Kiiu - Kaberneeme teelt (kõrvalmaantee).

Planeeringualale lähimad bussipeatus „Kullamäe“ paikneb vahetult Hansuli katastriüksuse idanaabruses, 11266 Kiiu - Kaberneeme tee ja 2451410 Kullamäe tee ristmiku piirkonnas.

Käesoleva detailplaneeringuala kontaktvööndis on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

- Haapse küla Tiidu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 88) krundile elamu ja abihoonete ehitusõiguse määramiseks; planeering on realiseeritud.
- Haapse küla Umbaed ja Umbaed I maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2009 otsusega nr 479) kahe elamukrundi moodustamiseks ja elamu ja abihoonete ehitusõiguse määramiseks.
- Kullamäe küla Kullamäe I ja Siimu I maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 422) 6 elamukrundi moodustamiseks; (planeering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Vallavolikogu 19.08.2021 otsusega nr 525); planeering on realiseerimisel.
- Kivi talu II lahustüki detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.06.1998 otsusega nr 121) milles kavandati 14 elamumaa krunti (planeering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Jõelähtme Vallavolikogu 18.12.2003 otsusega nr 105 Kivi maaüksuse II lahustüki detailplaneeringu osaline muutmine); planeering on realiseerimisel.

Planeeringuala on ümbritsetud põhiliselt metsaga kaetud maatulundusmaadega ja erinevate suurustega elamukruntidega, mille pindalad on vahemikus 0,2 ha kuni 3,1 ha. Hansuli katastriüksusest loodesuunas paikneb suhteliselt väikeste kruntidega (890 m<sup>2</sup> ... 5000 m<sup>2</sup>) elumuala, endine suvilaühistu. Teine analoogne väikeste elamukruntidega endine suvilaühistu ala jääb Hansuli katastriüksusest edelasuunda. 11266 Kiiu - Kaberneeme tee ja mere vahel oleval metsasel alal on samuti väga erinevate suurustega elamukrundid, suurimad ca 1,8 ha.

Piirkonna eluhoonete suurused on erinevad, vahemikus ca 60 m<sup>2</sup> kuni 400 m<sup>2</sup>. Hansuli katastriüksuse naabruses hilisminevikus kehtestatud Tiidu maaüksuse detailplaneeringus on hoonete suurim ehitisealune pindala määratud 750 m<sup>2</sup>.

### Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 08.02.2024 korraldusele nr 126 on Haapse küla Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks selgitada välja võimalused Hansuli katastriüksuse jagamiseks elamumaa krundiks ja elamukruntidele ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise ülesandeks juurdepääsude ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine, keskkonnatingimuste määramine jms detailplaneeringu elluviimiseks. Planeeringuala suurus on ca 7,3 ha.

### Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule.

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardi kohaselt paikneb Hansuli katastriüksus **tiheasustusalal**, detailplaneeringu kohustusega alal, üldplaneeringu Kullamäe ja Haapse küla tsoneerimiskaardi (joonis 6A) kohaselt väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal (EE). Käesolev detailplaneering ei sisalda Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

## 3. LÄHTEOLUKORD.

### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Hansuli katastriüksus paikneb Jõelähtme vallas Haapse külas.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala piirneb lääne- ja põhisuunast puistualaga; kirde, ida- ja lõunanaabruses paiknevad väikeelamutega hoonestatud elamukrundid.



### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.**

pos nr	lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
1	Hansuli	24501:001:2284	100% maatulundusmaa	68161 m <sup>2</sup>

Hansuli katastriüksus on hoonestamata.

11266 Kiiu - Kaberneeme tee (riigitee) katastriüksus (24505:001:0484) on detailplaneeringusse kaasatud liikluskorralduse kavandamiseks.

### **3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.**

Planeeringuala piirneb:

- põhjasuunast Uus-Endli hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:0761), Pii hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:0535), Ristoja hoonestamata 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:0600), Muuluka hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega, Haapse tee 30 hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:1620);
- kirdesuunast 11266 Kiiu - Kaberneeme tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:0484);
- lõunasuunast Metsalauri hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:2285), Hundilepiku hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega 24505:001:0028), Mardihansu hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:0152);
- läänesuunast Uuemetsa hoonestamata 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:2000).

### **3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Juurdepääs Hansuli katastriüksustele on võimalik 11266 Kiiu - Kaberneeme teelt kuid mahasõitu autotranspordile rajatud ei ole.

### **3.5. Olemasolev tehnovarustus.**

Käesoleval ajal Hansuli katastriüksustel ühendused ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga ning elektrivarustusega puuduvad.

### **3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.**

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Hansuli katastriüksus on ida – lääne suunas ebakorrapärase ida-läänesuunas väljavenitatud kujuga maatükk.

Maa-ameti kaardiserveri maainfo rakenduse (seisuga 01.05.2024) kohaselt on Hansuli katastriüksusest (pindala 68161 m<sup>2</sup>) metsamaad 64930 m<sup>2</sup> (ca 95%), looduslikku rohumaad on 3179 m<sup>2</sup> (5%) ja muud maad 52 m<sup>2</sup>.

Metsaportaali (<https://register.metsad.ee/#/>) 2013. aasta andmetel on Hansuli katastriüksuse läänealal ebaühtlase koosseisuga ja vanusega mustika kasvukohatüüpi mets ja idaalal erinevat (tarna, tarna-angervaksa, angervaksa, jänese kapsa-mustika) kasvukohatüüpi mets.

Maa-ameti kaardiserveri geoloogilise baaskaardi 1:50 000 rakenduse andmetel on Hansuli katastriüksuse põhjakaare alal põhjavesi looduslikult kaitstud ja lõunapoolsel alal maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes osaliselt nõrgalt kaitstud ja osaliselt kaitsmata.

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi 2020. aasta andmetel on piirkonnas kõrge radoonirisk (100 - 150 kBq/m<sup>3</sup>).

### **3.7. Kehtivad kitsendused.**

Hansuli katastriüksusele ulatub 11266 Kiiu – Kaberneeme riigitee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast.

Hansuli katastriüksust läbivad

- keskpingeõhuliini kaitsevööndi ulatusega 10+10m.
- sidekaabel kaitsevööndi ulatusega 10+10m
- maakaabelliinid kaitsevööndiga 2+2m

Hansuli katastriüksust läbib lõunakaare naabrusest alguse saav kraav, mis suubub läbi eraomandis olevate katastriüksuste merre.

## **4. PLANEERINGU ELA HENDUS.**

### **4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.**

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud **Jõelähtme valla üldplaneeringu** seletuskirja p 9.1. „**Arengeel-  
dustega tiheasustus- ja rannikuäärsed alad**“ kohaselt on Haapse küla tiheasustusala planeeritud mereäärne olemasoleva hoonestusega maa-ala, aiandusühistute maa-alad, mis üldplaneeringus on käsitletud kui perspektiivne väikeelamumaa ja sellega külgnev ala.

Uue hoonestuse rajamiseks on üldplaneeringus seatud hoonestamistingimus, et tiheasustusala metsaalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute **kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, elamute min vahekaugus 50 m.**

#### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Hansuli katastriüksuse jagamine 13-ks krundiks:

- 8 elamumaa krunti
- 3 transpordimaa krunti
- 1 tootmismaa krunt
- 1 üldkasutatava maa krunt

Planeeringuala maa bilanss

Lähiaadress (kü tunnus)	DP algatamiseelne maakasutuse sihtotstarve	pindala	%	Planeeritud maa sihtotstarve	pindala m <sup>2</sup>	%
Hansuli (24501:001:2284)	100% maatulundusmaa	68161 m <sup>2</sup>	100	elamumaa	57310	84
				üldkasutatav maa	1274	2
				transpordimaa	8755	13
				tootmismaa	822	1
		<b>68161</b>	<b>100</b>	<b>KOKKU</b>	68161	<b>100</b>

**Maakatastriseaduse § 181.** Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- elamumaa (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu, suvila ja aiamaja alune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- transpordimaa (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.
- tootmismaa (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T) - tootmisesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa;
- üldkasutatav maa (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Üm) - avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa;

#### 4.3. Kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kruntidele ehitusõigus järgmiselt:

**Krunt pos nr 1**, aadressi ettepanek Hansuli tee 5

- krundi pindala: 7001 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihoone - 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m (abs 25.50)  
abihoone kuni 5,0 m (abs 20.50)

**Kitsendused:**

- 11266 Kiiu - Kaberneeme tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast
- 2m laiune jalgratta- ja jalgteee teenindusala 11266 Kiiu - Kaberneeme tee poolsest piirist
- tee- ja/või tehovõrgu ala/kaitsevöönd 5m planeeritud transpordimaa (planeeritud sõidutee) poolsest piirist
- olemasoleva kõrgepingehüliini kaitsevööndi (koridori laius 10+10m)

**Krunt pos nr 2**, aadressi ettepanek Hansuli tee 3

- krundi pindala: 7001 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihoone - 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m (abs 25.50)  
abihoone kuni 5,0 m (abs 20.50)

**Kitsendused:**

- 11266 Kiiu - Kaberneeme tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast
- 2m laiune jalgratta- ja jalgteee teenindusala 11266 Kiiu - Kaberneeme tee poolsest piirist
- tee- ja/või tehovõrgu ala/kaitsevöönd 5m planeeritud transpordimaa (planeeritud sõidutee) poolsest piirist
- olemasoleva kõrgepingehüliini kaitsevööndi (koridori laius 10+10m)

**Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek Hansuli tee 1**

- krundi pindala: 7001 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihoone - 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m(abs 25.50)  
abihoone kuni 5,0 m (abs 20.50)

**Kitsendused:**

- 11266 Kiiu - Kaberneeme tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast
- 2m laiune jalgratta- ja jalgte teenindusala 11266 Kiiu - Kaberneeme tee poolsest piirist
- tee- ja/või tehovõrgu ala/kaitsevöönd 5m planeeritud transpordimaa (planeeritud sõidutee) poolsest piirist
- olemasoleva kõrgepingeõhuliini kaitsevööndi (koridori laius 10+10m)

**Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek Hansuli tee 4**

- krundi pindala: 7131 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihoone - 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m (abs 25.50)  
abihoone kuni 5,0 m (abs 20.50)

**Kitsendused:**

- tee- ja/või tehovõrgu ala/kaitsevöönd 5m planeeritud transpordimaa (planeeritud sõidutee) poolsest piirist

**Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek Hansuli tee 6**

- krundi pindala: 7131 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihoone - 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m (abs 26.50)  
abihoone kuni 5,0 m (abs 21.50)

**Kitsendused:**

- tee- ja/või tehovõrgu ala/kaitsevöönd 5m planeeritud transpordimaa (planeeritud sõidutee) poolsest piirist

**Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek Hansuli tee 8**

- krundi pindala: 7358 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihoone - 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m (abs 26.50)  
abihoone kuni 5,0 m (abs 21.50)

**Kitsendused:**

- tee- ja/või tehovõrgu ala/kaitsevöönd 5m planeeritud transpordimaa (planeeritud sõidutee) poolsest piirist

**Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek Hansuli tee 10**

- krundi pindala: 7170 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihoone - 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m (abs 26.50)  
abihoone kuni 5,0 m (abs 21.50)

**Kitsendused:**

<p>➤ tee- ja/või tehnovõrgu ala/kaitsevöönd 5m planeeritud transpordimaa (planeeritud sõidutee) poolsest piirist</p>
<p><b>Krunt pos nr 8</b>, aadressi ettepanek <u>Hansuli tee 12</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 7517 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)</li><li>- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP</li><li>- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup></li><li>- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)</li><li>- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihoone - 1 korrus</li><li>- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m (abs 26.50) abihoone kuni 5,0 m (abs 21.50)</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <p>➤ tee- ja/või tehnovõrgu ala/kaitsevöönd 5m planeeritud transpordimaa (planeeritud sõidutee) poolsest piirist</p>
<p><b>Krunt pos nr 9</b>, aadressi ettepanek <u>Hansuli tee L1</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 4756 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)</li><li>- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: LT</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ avaliku kasutusega tee</li><li>➤ avaliku kasutusega kraav</li><li>➤ 11266 Kiiu - Kaberneeme tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast</li><li>➤ ssv* planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) võrguvaldaja kasuks</li><li>➤ ssv* planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks</li><li>➤ ssv* planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 10</b>, aadressi ettepanek <u>Hansuli tee L2</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2783 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)</li><li>- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: LT</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ avaliku kasutusega eratee</li><li>➤ ssv* planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) võrguvaldaja kasuks</li><li>➤ ssv* planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks</li><li>➤ ssv* planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 11</b>, aadressi ettepanek <u>Haapse tee kergliikustee</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 1116 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)</li><li>- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: LK</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 11266 Kiiu - Kaberneeme tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast</li><li>➤ ssv* olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 12</b>, aadressi ettepanek <u>Hansuli tee 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 822 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: OV</li></ul> <p><b>Kitsendused:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ olemasoleva kõrgepingehüliini kaitsevööndi (koridori laius 10+10m) ssv* olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks</li><li>➤ planeeritud kaevu sanitaarkaitseala R=10m</li><li>➤ avaliku kasutusega kraav</li><li>➤ servituudi seadmise vajadus planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) võrguvaldaja kasuks</li><li>➤ servituudi seadmise vajadus planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks</li><li>➤ servituudi seadmise vajadus planeeritud juurdepääsuteele elektrivõrgu valdaja kasuks</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 13</b>, aadressi ettepanek <u>Hansuli tee 3a</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 805 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa (Üm)</li><li>- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: HM</li></ul>



**Kitsendused:**

- avaliku kasutusega kraav
- servituudi seadmise vajadus tulekustutusvee mahutile (täpsustada mahuti ehitusprojekti)

Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

**EP** – üksikelu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

**LT** – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava katastriüksuse koosseisu kuuluva parkla, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad;

**LK** – kergliiklusmaa (jalgte ja jalgrattate maa);

**OV** – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa

**HM** – parkmetsa maa (loodusliku metsa- ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid, juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooneid ja rajatisi);

Kavandatavate hoonete ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelu (11101);
- elamu, kooli vms abihoone (12744)

#### **4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.**

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud elamukruntidele määratud elamute hoonestusalad, mis on üksteisest minimaalselt 50 meetri kaugusel. Abihoonetele on määratud hoonestusalad üksteisest 20 meetri kaugusele. Arvestatud on, et naaberkatastriüksustele oleks võimalik elamud ja abihooned püstitada võrdse kohtlemise printsiibil, st iga planeeritud elamumaa elamu hoonestusala kaugus krundi piirist on 25 m kaugusel ja abihoonete hoonestusala 10 m kaugusel.

Käesolevas detailplaneeringus kindlat hoonete ehitusjoont ei ole määratud, kuna hoonete paigutamisel tuleb arvestada väärtusliku kõrghaljastusega ka hoonestusalal ja leida hoonetele koht lagedamale alale või väheväärtusliku kõrghaljastusega puistu alale. Lahendus välitab piirkonda linliku tänavamiljöö tekkimise. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud piisavalt suur eluhoonete vaheline kaugus ja säilitamiskohustusega väärtuslik kõrghaljastus tagavad õuealade üksteisest eraldatuse ja iga elamukrundi privaatuse ning hoonete vabaplaneeringulise asetuse. Ala välisruumi tüübiks kujuneb metsalinn.

Elamukruntide hoonete ehitusõiguse ulatus on kavandatud analoogselt piirkonna suuremate kruntide hoonestusega.

Iga kavandatud elamukrundi hoonestuse lubatud suurim ehitisealune pind on Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt antud asukohta elamukrundi lubatud minimaalsest suurusest 7000m<sup>2</sup> kuni 10%, st 700m<sup>2</sup>. Käesolevas detailplaneeringus on määratud elamukrundi hoonete lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks kuni 500m<sup>2</sup>, et tagada kruntide metsane iseloom.

Kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

#### **4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.**

##### **4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.**

Elu- ja abihoonete kavandamisel arvestada, et tegemist on miljööväärtusliku piirkonnaga ranna-alal. Hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne ja traditsiooniline. Hoonestuse komponeerimisel on lubatud kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente kuid planeeritavad hooned peavad sobima väljakujunenud arhitektuursesse miljösse. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Hooned peavad olema komponeeritud hea maitsega. Krundile kavandatav abihooned ja piirded peavad sobituma elamu arhitektuuriga.

Tulenevalt lähipiirkonna hoonete arhitektuurist on käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonete lubatud katusekalle vahemikus 20° – 50°. 0-kaldega katus on lubatud ühekorruseliste hoonete puhul. Katuse kujud kahepoolse kaldega, kelpkatus või nn pult-katus.

Kasutada tuleb naturaalseid, piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale (puit, naturaalne kivi, krohvipind kombineerituna puidu või kiviga). Värvilahendus peab jääma pastelsete ja looduslike toonide skaalasse. Värvide valikul vältida kirkaid värvitoone. Lubatud ei ole ümar-palk ja frees-ümarpalk fassaadid.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada Jõelähtme valla arhitektiga.

##### **4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.**

Piirdeaia võib rajada abihoone hoonestusala piirile. Piirete kõrguseks on lubatud kuni 1,5m ja materjaliks puit (puit-lipid või -latid). Piirdeaia rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku. Arhitektuuriselt peaksid piirded olema kerged, läbipaistvad. Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga hoone eskiislahenduses. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine või müüritis.

#### **4.6. Tee maa-alade ja liikluskorralduse määramine.**

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse on koostatud koostöös Insenerbüroo T-Model OÜ-ga.

Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu liikluskorralduse koostamiseks andis Transpordiamet oma 23.12.2022 kirjas nr 7.2-2/22/27207-2 seisukoha uue ristumiskoha rajamiseks mahasõiduga 11266 Kiiu - Kaberneeme teelt (riigitee) vastakuti Lutteri tee ristmikuga.

Arvestades täiendavaid asjaolusid (sh Haapse tee 30 kinnistu omanike vastuseisu ning kehtivat kohtumäärust) ning tuginedes Transpordiameti teede projekteerimise juhendi <https://transpordiamet.ee/riigiteede-juhendid#valdkonnaulesed-norm> Tabelile 9. Sama-tasandiliste ristmike lubatud vahekaugused väljaspool asulat, on Transpordiametiga koostöös kavandatud uus ristumiskoht nihutatuna Lutteri tee ristmikust kagusuunas. Olemasolev mahasõit Hansuli katastriüksusele on ette nähtud likvideerida (tee-ehitusprojektis näha ette 10 - 15cm kasvupinnase kihi paigaldamine ja muru külvamine).

Vastavalt Kliimaministri 25.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ alusel täpsustatud Transpordiameti 2024 aastast kehtiva teede projekteerimise juhendi p 4 tabelile 9 on teeandmise kohustusega ristmikul liitumisnähtavus LN2: 7 m liituv tee liiklussagedusel kuni 100 sõidukit ööpäevas. Teeregistri andmetel on 11266 Kiiu - Kaberneeme riigitee 2024. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 328 autot.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on planeeritud ristmikule märgitud nähtavuskolmnurgad 7x120m. Nähtavuskauguste valimisel on arvestatud sõidutee projektkiirusega 70 km/h.

Käesolevas planeeringus tehakse ettepanek vähendada 11266 Kiiu - Kaberneeme tee lõigul, mis läbib kompaktse hoonestusega piirkonda (nt vahemikus 6,3 km kuni 7,8 km), kiirusepiirangut olemasolevalt 90 km/h 70 km/h peale. Põhjuseks asjaolu, et kõnealune teelõik on käänuline ja kitsas (asfaltkatte laius ca 4,5m), tihedalt on juurdepääsuristmikke.

Ristmiku rajamise ja eksploatatsiooni käigus tuleb tagada olulise nähtavust piirava biomassi likvideerimine. Nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada. Krundil pos nr 11 nähtavuskolmnurga sisse jäävad olemasolevad puud on ette nähtud likvideerida

Riigitee maa-alal ristumiskoha projekteerimisel tuleb aluseks võtta kliimaministri 17.11.2023 nr 71 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ ja Transpordiameti kodulehel olevad juhendid.

Vastavalt Transpordiameti 23.12.2022 kirjas nr 7.2-2/22/27207-2 esitatud seisukohtadele on ette nähtud olemasolev Metsalauri katastriüksusele viiv ristumiskoht autotranspordi jaoks ette nähtud likvideerida, kuna 11266 Kiiu - Kaberneeme teelt Metsalauri katastriüksusele (24501:001:2285) maha pöörava tee ristmikul ei ole olemasoleva riigitee kurvilisuse tõttu piisavat liitumisnähtavust. Metsalauri katastriüksusel (24501:001:2285) olev teelõik jääb kasutusele jalgratta- ja jalgteena.

Käesoleval ajal Hansuli maaüksuse planeeringuala lähipiirkonnas jalgratta- ja jalgteed puuduvad. 11266 Kiiu - Kaberneeme tee edelakaare naabruses on kavandatud transpordimaa krunt pos nr 11 **perspektiivse avalikult kasutava jalg- ja jalgrattatee** rajamiseks, mille kaugus sõiduteest min 7 m. Ohutusriba laiuse valimisel on arvestatud sõidutee projektkiirusega 70km/h. Perspektiivse jalgratta- ja jalgteede lõigu paiknemine vastab koostatavas Jõelähtme üldplaneeringus kavandatule. Kõnealuse jalg- ja jalgrattatee rajamine on kavandatud perspektiivis Jõelähtme valla poolt tervikobjektina.

Jalakäijad ja jalgratturid liiguvad olemasolevatel ja projekteeritud juurdepääsuteedel ühises ruumis sõidukitega. Riigiteed ületavad nad Kullamäe tee, Lutteri tee ja planeeritava tee ristmikel. Ületused on ette nähtud rajada tähistamata teeületus-kohtadena. Kuna peatumisnähtavus ei ole Kullamäe tee ristmikul riigitee kurvilisuse tõttu piisav (erandliku küljepikkusega 65 m kolmnurk joonisel) on soovitatav panna riigiteele enne ristmikku jalakäijate teel liikumisest hoiatav liiklusmärk „LM 172“, sest seal liiklevad jalakäijad ka bussipeatustesse.

Kavandatud uus planeeringuala sisetee võimaldab juurdepääsu Hansuli katastriüksusest lõunakaare suunas paiknevatele Hundi-lepiku, Mardihansu ja Metsalauri katastriüksustele ning läbi Metsalauri katastriüksuse kavandatud sõidutee lõigu kaudu Metsalauri tee 1, Metsalauri tee 3, Metsalauri tee 5, Metsalauri tee 7 ja Metsalauri tee 9 katastriüksustele.

Hansuli katastriüksusest 11266 Kiiu - Kaberneeme tee suunas jäävale Uus-Endli (24505:001:0761) jmt katastriüksusete juurdepääsu läbi Hansuli maaüksuse ette ei nähta, kuna juurdepääsutee oleks liiga pikk ja rikuks looduslikult väärtuslikku ala.

Eraomandisse ja kohaliku omavalitsuse omandisse jäävatel juurdepääsuteede kavandamisel tuleb lähtuda EVS 843:2016 Linnatänavad ja muudest riigis kehtivatest juhistest ja nõuetest. Planeeritud elamuala sisene sõidutee on ette nähtud kahesuunalise liiklusega, krundil pos nr 9 minimaalse laiusega 4,5 m, krundil pos nr 10 minimaalse laiusega 3,5 m, miljöösse sobiva tolmuva kattega. Juurdepääsuteede katendid täpsustada ehitusprojektis, arvestada teekatendi projekteerimisel, et sademevesi ei satuks sõiduteelt otse kraavi vaid see juhtida kalletega kraavist eemale ja immutada.

Teemaa krunt pos nr 9 on peale juurdepääsutee rajamist ette nähtud üle anda munitsipaalomandisse.

Hansuli kinnistu omaniku soovil on transpordimaa krunt pos nr 10 kavandatud jätta eraomandisse (avalikkusele ligipääsetav eratee).

Igale kavandatud elamukrundile on ette nähtud min 3 parkimiskohta (alus: „Linnatänavad“ EVS 843:2016, tabel 9.2 - elamute parkimismäär, parkimiskoht/elamu (korter), väike-elamute ala) omale krundile rajataval parkimisplatsil ja/või garaazis.

Üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole, riigitee maa-alal ja planeeritud elamuala sisetee ääres parkimist ja tagurdamist ei ole lubatud.

#### **4.7. Keskkonnakaitseabinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.**

Vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 08.02.2024 korraldusele nr 126 ei viidud läbi KSH eelhindamist ning ei algatatud KSH menetlust kuna tegemist on kehtiva üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga, mille eesmärgiks planeeringuale elamukruntide ja eluhoonete ehitusõiguse ulatuse määramine. Eeldatavalt ei avalda planeeritud lahendus olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt ei jää planeeringualale rohevõrgustiku alale.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteemi) Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamuala välisruumi tüübiks on metsalinn, st alal säilitatakse looduslähedane metsamaastik. Tekkelooliselt on metsalinnana käsitatud asumeid, mis on tekkinud metsaste alade hoonestamisel – hoonete vahele jääb metsapuid sel määral, et asumiruum näeb välja nagu mets.

Haljastustingimused metsalinnas:

- krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 50%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne ega muu haljastus, mis ei ole rajatud maapinnale;
- maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust;
- kõrghaljastust asendada ja/või täiendada valdavalt nende liikidega, mis on kodumaised ja sobivad just sellesse kasvukohatüüpi;
- säilitada tuleb looduslikku pinnakatet (näiteks ei ole männimetsa alla mõtet rajada muru ja püüda seda iga hinna eest hooldata).

Planeeritud elamukruntidel tagada kõrghaljastuse kasvutingimused, säilitada või asendada väärtuslik kõrg- ja madalhaljastus, sh metsapuud hoonete vahel. Lubatud on likvideerida väheväärtuslikku (kahjustatud, haigusnähtudega jms) haljastust. **Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 29.11.2006 määrusele nr 38 „Raieloa väljaandmise tingimused ja kord“ on Jõelähtme valla tiheasustusaladel kasvavate puude likvideerimiseks kohustuslik taotleda raieluba.** Lisaks võib rajada alale juurde paikkonda sobivat kõrg- ja madalhaljastust. Täiendava kõrghaljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Istutatav kõrg- ja madalhaljastus peab olema sobiv antud miljöösse. Eelistada tuleb pikaeealisi liike. Lubatud ei ole elupuuhakkide rajamine.

Välisruumi kujundamisel hoonete vahetus ümbruses (õuealal) on lubatud olemasoleva pinnakatte muutmine, kuid väljaspool õueala peab säilima looduslik pinnakate ja puistu.

Õueala vertikaalplaneerimisel (täitmise/maapinna tasandamisel) tuleb vältida pinnase olulist tõstmist, lubatud on põhjendatud vajadusel maapinna tõstmine kuni 0,5m.

Piirete rajamine on lubatud ainult käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud suurima, st abihoonete hoonestusala piirile, jättes sellise paigutusega piirdeaedade vahele ulukitele liikumisraja.

Krundisistest teede ja platside katetena kasutada nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, lubatud ka tänavakivi.

**Iga krundi vertikaalplaneerimine, haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojektis (soovituslikult juba eskiislahenduses), milles lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.**

Ala arendamisel ja kasutamisel pidada kinni Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012 määruse nr 91 „Jõelähtme valla heakorraeeskiri“ nõuetest. Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra. Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määruse nr 12 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamuala arendamisel ja kasutamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi kuivendussüsteemi (kraavistiku).

Kuna planeeritava ala ümbruses on probleeme sademevee äravooluga ja liigvee äravool on takistatud, siis on detailplaneeringu koostamisse kaasatud vastava pädevusega spetsialist. Ette on nähtud Hansuli katastriüksuse detailplaneeringuala ja selle lähipiirkonna sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus, mis lisaks planeeringualale hõlmab ka Metsalauri tee 1, Metsalauri tee 3, Metsalauri tee 5, Metsalauri tee 7 ja Metsalauri tee 9 katastriüksusi.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukrundid paiknevad küll perspektiivse tiheasustusega alal, kuid väljaspool määratud reoveekogumisala. Haapse küla perspektiivse tiheasustusala liitumist Jõelähtme valla olemasoleva ÜVK süsteemiga ei ole lähiaastakümnetel ette näha.

Reoveekäitluse alternatiividena on (ajutisena) rajatav kogumismahuti või nõuetekohane omapuhastus. Olulisi erinevusi nende keskkonnamõjude ei ole, kui on täidetud seadusega ette nähtud nõuded.

Detailplaneeringus kavandatud elamukruntide hoonestamisel tuleks kaaluda kogumismahutitele lisaks analoogselt kaasaegsete sademeveekäitluse viisidega reovee nõuetekohast puhastust/heitvee hajutamist kohapeal. *Biopuhastile järgneva immutussüsteemi (filtri materjali) eluiga on kuni 10 aastat, sõltuvalt konkreetsetest pinnasetingimustest. Kuna keskkonnamõjud saab mõlemal juhul viia miinimumini, siis tuleks arvesse võtta ka rajamismaksumust, püsikulusid, biopuhasti puhastusefektiivsust ning kasutusmugavust.*

Kuna Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi 2020. aasta andmetel on piirkonnas kõrge radoonirisk (100 - 150 kBq/m<sup>3</sup>), siis on soovituslik teostada radooniriski uuringud, et eluhoonete ehitusprojekti konstruktiivse osa projekteerimisel arvestada uuringu tulemustega.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata Hansuli katastriüksusele riigi teelt tuleva liiklusrada tõkestamiseks müratõkkeseina kui antud külamiljöösse sobimatut rajatist. Maanteelt kostuvat müra vähendaks maanteelõigu kiirusepiirang 70 km/h. Liiklusrada tõkestamise ennetusmeetmed kavandada elamute ehitusprojektides, vt seletuskiri p 4.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

#### **4.8. Tuleohutusabinõud.**

Hoonete projekteerimisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetega.

Kavandatud hoonete lubatud min tulepüsivusklass on TP3.

Määratud hoonestusalade ja naaberkinnistutel paiknevate hoonete/hoonestusalade) vahelised kujud on suuremad kui 8m.

Kavandatud hoonete eeldatavad kubatuurid on sellised, millele piisab nõutavast normvooluhulgast 10 l/s 3 tunni vältel.

Tuletõrjevee tagamiseks on ette nähtud krundile pos nr 13 paigaldada **tuletõrjeveemahuti min mahuga 50 m<sup>3</sup>**.

Juhtumil kui naabruses paiknevale alale kavandatakse lisahoonestust ning kui piirkonnas ühine tulekustutusveesüsteem puudub, tuleb piirkonna tuletõrjeveemahutite kogumahutavust vastavalt suurendada.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Täpsemad hoonete tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

#### **4.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.**

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas
  - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
  - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
  - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
  - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Elamu ehitusprojekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ ja Eesti standardiga EVS\_EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päeval valgus hoonetes“
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoonestuse ehitusprojekti esitada piirdeaia täpne lahendus.
- Kuna planeeringuala on ehitusgeoloogiliselt uurimata ala, siis tuleb enne konkreetseid projekteerimistöid teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning soovitusi. Kuna piirkonnas kõrge radooniriskiga (100 - 150 kBq/m<sup>3</sup>) ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radooniriski uuring.

*Soovitav projekteerida/kasutada vundamendialust tuulutusüsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt. Eluhoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.*

- Elamute projekteerimisel tagada, et planeeritud hooned oleksid vastavuses Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56-58 nõuetele.

Hansuli katastriüksus paikneb II müra kategooria alas. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb elamute ehitusprojektides arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Autoliiklusest tuleneva müra ja õhusaaste mõjude leevendamiseks tuleb kavandatud eluhooned projekteerida ja ehitada võimalikult õhutihedad, müra- ja vibratsioonikindlad ning kasutada õhu kõrgendatud filtreerimissüsteeme.

Keskonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" Lisa 1 kohaselt kehtib II müra kategooria alas päeval piirväärtus 60 dBA ja öösel 55 dBA (müra-tundliku hoone teepoolsel küljel päeval piirväärtus 65 dBA ja öösel 60 dBA).

Tagada elamute siseruumides sotsiaalministri 04.03. 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 (1) punktides 2, 6 ja 8 sätestatud müratasemete mitte ületamine. Elamus vaikust nõudvad ruumid kavandada maanteest kaugemale

Elamute ehitusprojektides arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt Eesti standardile EVS-EN ISO 717 „Akustika. Hoonete ja ehituselementide heliisolatsiooni hindamine. Osa 1: Õhuheli isolatsioon“.

Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Tabelis 6.3 – „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule tuleks projekteerida hoone välispiirete konstruktsioonid minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'w + C_{tr} \geq 30$  dB, olenevalt planeeritud ruumide kasutusotstarbest ja asukohast. Akende valikul pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võtta akna nõutava heliisolatsiooni suurusseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Hoone välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

- Arvestada sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ nõudeid.
- Kavandatavate tehnoseadmete (nt soojuspump) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" Lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.
- Planeeritavate hoonete projekteerimisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Hoone tulepüsivusklass täpsustada ehitusprojekti.
- **Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatsid projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetelevastava pädevusega spetsialisti poolt.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Hoone ehitusprojekti anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise konkreetne lahendus.
- Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused. Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Välisvalgustuse projekteerimisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Puurkavu rajamiseks koostada eraldi ehitusprojekt vastavalt Ehitusseadustiku ja Veeseaduse nõuetele.
- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii likvideeritav, säilitatav kui ka kavandatav haljastus. Kõrghaljastus ei tohi takistada päästetöid.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Detailplaneeringuala paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt Haapse küla tiheasustusalal, kuid Jõelähtme Vallavolikogu määrusega 11.10.2018 nr 25 on kinnitatud „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018–2029“ kohaselt väljaspool reoveekogumisalasid (RKA). Haapse külas puudub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni torustik ja lähiaastatel ei ole kavandatud Haapse külas ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonisüsteeme rajada.

Kavandatud üksikelanute arvestuslik veevajadus on ca  $a' 0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ , kokku  $4 \text{ m}^3/\text{d}$ . Planeeringuala veevarustus on kavandatud krundile pos nr 12 rajatava puurkaevu baasil. Keskkonnaamet on 27.06.2024 kirjas nr 14-4/24/12906-2 märkinud, et rajatavale puurkaevule on eeldatavalt võimalik määrata hooldusala raadiusega 10 m. Sanitaarkaitseala või hooldusala määratakse puurkaevu ehitusprojekti vastavalt põhjaveekihi kaitstusele ja planeeritavale veevõtule.

Planeeritud elamukruntide veega varustamiseks on ette nähtud veetoru paigaldamine transpordimaa kruntidele pos nr 9 ja pos nr 10. Veevarustuse liitumispunktid maakraaniga rajada planeeritud avalikult kasutatavale transpordimaale kruntidele pos nr 9 ja pos nr 10 elamukruntide piirist kaugusele 0,5 m - 1,0 m. Joogivesi peab vastama kehtivatele nõuetele.

Ühiskanalisatsiooni torustike puudumise tõttu piirkonnas on detailplaneeringualal esialgselt ette nähtud olmereovesi koguda igale krundile paigaldatavasse lekkekindlatesse plastkogumismahutisse (min mahutavus  $10 \text{ m}^3$ ). Mahutite tühjendamine peab toimuma vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu määrusega 07.05.2020 nr 3 vastu võetud Jõelähtme valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale.

Reovee kohtkäitluse võimaluste kohta on LEMMA OÜ 28.08.2024 koostanud ekspertarvamuse „Jõelähtme vallas Haapse külas Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringualal“, vt Lisa nr 1.

Jõelähtme Vallavolikogu määrusega 07.05.2020 nr 3 vastu võetud „Jõelähtme valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“ on reovee kohtkäitus Jõelähtme valla territooriumil lubatav väljaspool reoveekogumisaladest asuvates ühiskanalisatsioonita piirkondades, kus ei ole ühiskanalisatsiooni ega ole ka selle rajamist kavandatud. Nendes piirkondades võib lisaks kogumismahutitele kasutada



reovee kohtkäitluseks omapuhasteid (kohtpuhasteid, mille projekteeritud reostuskoormus on alla 50 ie), kui keskkonnavalas kaa-  
lutlusel on see lubatav, juhtides neist bioloogiliselt või süvapuhasstatud reovett suublasse. Omapuhastites tuleb reovesi enne suub-  
lasse juhtimist puhastada vastavalt asjassepuutuvatele õigusaktidele, so suublasse juhitud reovesi peab vastama õigus- või haldus-  
aktidega määratud heitvee saasteainesisalduse piirväärtustele ja saasteainete heitkogustele.

Igale kavandatud elamukrundile on võimalik rajada reoveepuhasti (biopuhasti) koormusega ca 0,5 - 0,7 m<sup>3</sup>/d krundil tekkiva reovee  
puhastamiseks. Puhasti hüdraulilise koormuse arvutamisel arvestada, et drenaaži- ja sademevett ei juhita reoveekanalisatsioonito-  
rustikku.

Puhasti asub pinnasesse paigaldatava(te)s mahuti(te)s ning sette äraviimiseks peab puhasti paiknema sarnaselt kogumismahutile  
paakautoga juurdepääsetavas kohas.

Biopuhasti kuja hoonetest on 10 m (maa-aluse omapuhasti korral ka 5 m), arvestades keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr  
31 "Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus" nõue-  
tega.

Reoveepuhasti asukohaks tuleb alati valida ala, mis vastab kõigile järgmistele tingimustele:

- 1) reoveepuhasti paikneb kohas, kus reoveepuhasti avarii korral reovesi ei ohusta põhjavett;
- 2) reoveepuhasti jääb asulast valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinniste süsteemide ja maa-aluste omapuhastite kor-  
ral);
- 3) reoveepuhasti paikneb kohas, mida ei ohusta üleujutused;
- 4) tuleb arvestada maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- 5) tuleb arvestada kujadega.

Omapuhasti(d) võib seega paigutada samasse asukohta, kuhu kavandatakse kogumismahutit krundidel. Puhasti tüübi valikul tuleb  
arvestada:

- 1) heitvee kohta kehtestatud nõudeid;
- 2) reovee füüsikalisi ja keemilisi omadusi;
- 3) reovee tekkimise ja selle omaduste muutumise dünaamikat ajas;
- 4) reoveepuhastisse suunatava reovee reostus- ja hüdraulilise koormuse muutumist tulevikus;
- 5) reoveepuhasti maksumust selle toimimise kestel;
- 6) reoveepuhasti rajamise ja kasutamise majanduslikku otstarbekust;
- 7) heitvee pinnasesse imutamise korral põhjavee kaitstust;
- 8) heitvee suublaks oleva veekogu kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid näitajaid.

Biopuhasti ja imbsüsteemide paigaldus peab toimuma vastavalt tootja paigaldusjuhendile. Kui tootja ei ole ette näinud teisiti, siis  
imbsüsteemi kaugus teest või krundi piirist ja hoonetest on vähemalt 5 meetrit, kaugus puudest min 3 m.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud puurkaevu 60 m (50 m + 10 m) raadiuses ei tohi rajada puhastit ja imbsüsteemi.

Biopuhasti heitvesi on võimalik imutada pinnasesse omal krundil. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee  
puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise  
meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ on kehtestatud piirmäärad puhastist väljuvale puhastatud heitveele, mida võib  
imutada.

Kui moodustatavatele kruntidele rajatakse imutusväljakud, siis seab see aga omakorda piirangu võimalike uute puurkaevude  
rajamisele 50 m + 10 m raadiuses (imutussüsteemi vahekaugus 50 meetrit kaevu sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist) ka  
detailplaneeringualaga piirnevatele kinnistutele.

**Elamukrundi sisesed veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektid koostada elamute/abihoonete ehitusprojektide koos-  
seisus.**

## **5.2. Sademevee ja liigvee ärajuhtimine.**

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõ-  
vakattega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Sademevesi on ette nähtud  
hajutada omal krundil ja imutada pinnasesse naaberkinnistu huve kahjustamata.

Hansuli katastriüksust läbiv olemasolev kraav on eesvooluks lõunasuunas paiknevate Metsalauri tee 1 (24505:001:0937), Met-  
salauri tee 3 (24505:001:1125), Metsalauri tee 5 (24505:001:1126), Metsalauri tee 7 (24505:001:1127), Metsalauri tee 9  
(24505:001:0397) ja Metsalauri (24501:001:2285) katastriüksustelt formeeruva liigvee ärajuhtimiseks.

Metsalauri tee 1 (24505:001:0937), Metsalauri tee 3 (24505:001:1125), Metsalauri tee 5 (24505:001:1126) ja Metsalauri tee 7  
(24505:001:1127) katastriüksustelt on liigvee äravool takistatud Metsalauri (24501:001:2285) katastriüksusele ehitatud Metsalauri  
tee 9 katastriüksusele (24505:001:0397) juurdepääsutee tõttu. Liigvee äravoolu takistatuse tõttu on hävinud alalise liigniiskuse all  
olevad metsaalad Metsalauri tee 1 (24505:001:0937), Metsalauri tee 3 (24505:001:1125), Metsalauri tee 5 (24505:001:1126), Met-  
salauri tee 7 (24505:001:1127) katastriüksustel.

Käesolevas detailplaneeringus on Hansuli katastriüksusest lõunasuunas paiknevate Metsalauri tee 1, Metsalauri tee 3, Metsalauri  
tee 5, Metsalauri tee 7, Metsalauri tee 9 ja Metsalauri katastriüksustelt ja ka Hansuli katastriüksuselt tuleva liigvee ärajuhtimiseks  
kavandatud vastav kraav. Kraav on ette nähtud algusega Metsalauri tee 1 katastriüksuse (24505:001:0937) läänenurgast torustatult  
(truup) risti üle Metsalauri katastriüksuse (24501:001:2285) kirdesuunas väljasopistuva kitsa maariba ja sealt edasi rajada kraav  
Hansuli katastriüksusest moodustava transpordimaa krundi pos nr 9 lõunapoolse lõigu lääneserva. Krundi pos nr 9 edelanurgas

viia rajatav kraav kokku Metsalauri katastriüksuselt tuleva kraaviga, sealt edasi krundi pos nr 9 lääneservas kuni Hansuli katastriüksuse põhjapiiril Haapse tee 30 (24505:001:1620) olevasse ojasse. Kraavi laius on kavandatud ca 4 m.

**Konkreetne lahendus koos truubi läbilaskevõimega jms tehnilise andmestikuga esitada juurdepääsutee ehitusprojekti.**

### **5.3. Elektrivarustus.**

Käesoleva detailplaneeringuala elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 05.03.2024 tehnilised tingimused nr 468996.

Elektrienergia tarbijateks on 8 üksikelanut abihoonetega, peakaitsega a´ 3x25A, lisaks puurkaev-pumpla. Planeeritud ala arvutuslik amperaaž kokku on 200A.

Hansuli maaüksuse detailplaneeringuala elektrivarustuse toide on ette nähtud Haapse tee 30 ja Hansuli katastriüksuste piiril paikneva olemasoleva mastalajaama Hansuli:(Kotka) baasil. Elektrivarustuse ühenduspunkti elamukruntide piirini paigaldada 0,4 kV maakaabelliini.

Liitumiskilbid on ette nähtud hoonestatavate kruntide piiridele, avalikult kasutatavale transpordimaale, kuna liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneni rajada maakaabliga.

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Peakaitse amperaaž, kaablite paiknemise asukoht ja kaablite ristlõiked täpsustada vastavas ehitusprojekti. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma liini vastava ehitusprojekti alusel. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga (Elektrilevi OÜ).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. 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.

### **5.4. Sidevarustus.**

Käesolevas detailplaneeringus ei ole alale sidevarustust ette nähtud. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

### **5.5. Soojavarustus.**

Hoonete kütte on kavandatud erinevate lokaalsete kütmissüsteemidega, nt puuküttega ahi ja/või kamin, soojuspump, elektriküte jms või erinevate küttesüsteemide kombinatsioonid. Hoonete küttesüsteemide esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

## **6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD**

Planeeritud maa-ala paikneb tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa.

### **Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringus kavandatud elamute grupi rajamisega kaasneb positiivne sotsiaalne mõju uute kogukonnaelanike näol.

Hansuli katastriüksusest moodustatavatele transpordimaa kruntidele pos nr 9, pos nr 10 ja pos nr 11 luuakse detailplaneeringulahenduse elluviimisel eeldused piirkonna teedevõrgu korrastamiseks ja liikluse ohutumaks muutmiseks.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada eelkõige positiivset mõju –perspektiivne elamumaa juhtotstarbega ala tiheasustusalal väikeelamute piirkonnas muutub kasutusele võtmisel heakorrastatud väärtuslikuks elamualaks.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähikümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol, kuid ehitustegevus on lühiajalise iseloomuga ja pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisel avaldub positiivne majanduslik mõju Vallale uute maksumaksjate lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutajate arv. Rajatavad ühepereelamud tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust (vt ka mõju sotsiaalsele keskkonnale). Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringus on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete kavandamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### **Mõju looduskeskkonnale**

Vastavuses kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringuga on käesolevas detailplaneeringus kavandatud detailplaneeringualale 8 üksikelanu ja nende abihoonete püstitamine. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna üldplaneeringus on ala määratud elamualaks ning lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Arvestades planeeringuala lähikümbruses olemasolevate elamumaadega, siis lisanduvad eluasemed ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju ning valla elanikkonna suurenemine kaheksa perekonna võrra ei too eeldatavalt kaasa olulist mõju väljajunenud infrastruktuurile.

Käesolevas detailplaneeringus ette nähtud sademe/liigvee eesvoolulõigu rekonstrueerimisel on positiivne mõju planeeringualast lõunasuunas paikneva metsa-alalt liigvee ärajuhtimisele.

Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate **avariiolukordade** tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, et vältida töötajate eba-kompetentsusest või valedest töövõtetest tulenevat võimalikku ohtu keskkonnale.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähimbruses reaalselt olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (21.00-7.00). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi elamualadel kella 21.00 – 7.00 vahel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud II kategooria ala tööstusmüra piirataset - päeval 50dB ja öösel 40dB. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piiväärtused elamutes ja ühikasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Katastriüksuste moodustamine ja planeeringukohaste servituutide seadmine.
2. Detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude projekteerimine ja rajamine
  - Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud ca 600 m pikkuse sõidutee rajamine. Detailplaneeringus kavandatud teede projekteerimine ja rajamine, sh riigiteega ristuva uue ristumiskoha rajamine ja ühe ristumiskoha (Metsalauri tee) likvideerimine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lg 2) **enne** planeeringualale **mistahes hoone ehitusloa väljastamist**. Transpordiamet ei võta Planeerimisseaduse § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Tulenevalt Transpordiameti tavapärastest tingimustest, on arendaja teadlik võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ja Transpordiamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute minimaliseerimiseks planeeringus käsitletaval alal. Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute ilmnemisel tuleb leevendusmeetmetega seotud kulud kanda kinnistu omanikul.
  - Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud ca 500 m pikkusega veetoru, ca 500 m pikkusega elektrikaabli, 600 m pikkusega tänavavalgustusliini ja ca 270 m pikkusega kraavi rajamine. Nimetatud tehnovõrkude rajamine on ette nähtud detailplaneeringust huvitatud isiku kulul.
  - Peale nimetatud teede ja tehnovõrkude kasutusloa saamist antakse krunt pos nr 9 ja krunt pos 11 üle munitsipaalomandisse.
3. Elamuala teenindava puurkaevu rajamine detailplaneeringust huvitatud isiku kulul.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud elamukruntide ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, on võimalik planeeritud hoonete ehitusõigus realiseerida, st hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik.

Rajatavad ehitised ei tohi kahjustada naaberkinnistute kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.