

Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering

Harjumaa, Jõelähtme vald, Koogi küla



Töö nr: 22097DP3

Tellija ja planeeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,

volitatud maastikuarhitekt ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Üldplaneeringu muutmise.....	6
1.4. Kehtiv detailplaneering.....	7
1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	8
1.6. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
2. Planeeringulahendus.....	8
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	8
2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.3. Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine	10
2.5.1. Juurdepääs avalikule teele.....	10
2.5.2. Veevõrk ja tuletõrjevõrk.....	10
2.5.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	11
2.5.4. Elektrivõrk ja valgustus	11
2.5.5. Sidevõrk	11
2.6. Tuleohutus	12
2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	12
2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	12
2.9. Sundvõõrandamise, sundvalduse ja servituutide seadmises vajadus	12
2.10. Planeeringu elluviimine	13
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	17
5. Planeeringu lisad	19



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Jõelähtme vallas Koogi ülal. Planeeringuala suurus on 4,9 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase katkendjoonega ja kontaktvööndi ala kollase katkendjoonega (detailplaneeringu algatamise otsus).

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11.08.2022 a otsusega nr 76.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute liitmine äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks ning kavandada karavani parkla ja majutusasutused, samuti juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).
- Joakõrtsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274).
- Harju maakonnaplaneering 2030+.

Geodeetilise alusplaani koostas Geoterra OÜ augustis 2022, töö nr 381-2022. Koordinaadid L-Est97, kõrgused EH2000 süsteemis.

1.3. Üldplaneeringu muutmine

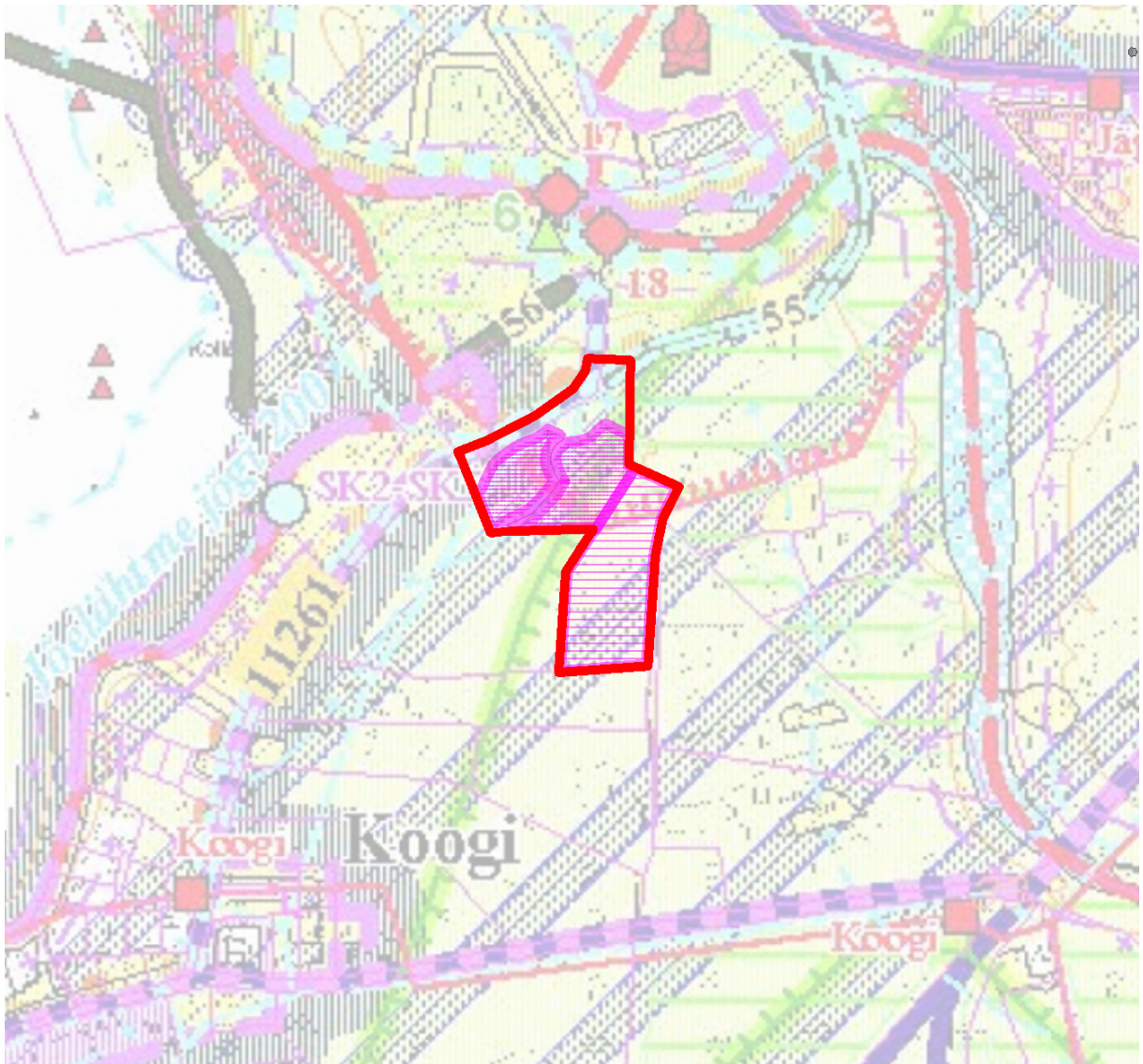
Jõelähtme valla üldplaneering määratleb planeeringuala loodusliku alana, metsa, ja puhkemajandusliku potentsiaaliga alana.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas on selgitus, et puhkemajandustsoon on maa-ala, mis on mõeldud nii lühi- kui pikaajaliseks, põhiliselt aktiivseks puhkuseks, so värskes õhus viibimiseks, väljasõitudeks, jalutuskäikudeks, sportimiseks ja muuks vaba aja veetmiseks. Puhkevõimaluste hindamisel on oluline mitmekesise maastiku, veekogude, puhkemetsade, vahelduva reljeefi, loodus- ja kultuurimälestiste, samuti vaatamisväärsuste olemasolu. Seda kõike pakub lähedal paiknev Jägala jõe puhkeala, millele omakorda pakuks lühiajalist majutusteenust käesoleva detailplaneeringuga kavandatud. Turismi arendamine võimaldab majanduslikult soikunud piirkondi elustada, annab kohalikele inimestele tööd ning on oluline regionaalse arengu käivitajaks.

Detailplaneeringuga planeeritakse alale järgmise sihtotstarbega (krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid, mitte katastriüksuse sihtotstarve) maaüksusi:

- majutushoone maa (ÄM) – kuni (võimalik valida, kas ÄM v PT) 37,5% kruntide pindalast;
- turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT) – kuni (võimalik valida, kas ÄM v PT) 24,9% kruntide pindalast;
- looduslik maa (HL) – ligikaudu 55,8% kruntide pindalast;
- tee ja tänava maa (LT) – ligikaudu 6,3% kruntide pindalast.

Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek alal kehtiva üldplaneeringukohasele juhtotstarbele lisada äri- ja teenindusettevõtte maa juhtotstarve, mis tagaks majutushoonete rajamise võimaluse.



Skeem 2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek. Tiheda lilla viirutusega alade osas on planeeritud muuta juhtotstarve ärimaaks ja hõreda lilla viirutusega ala osas on planeeritud lisada ärimaa juhtfunktsiooni kuni 5% ulatuses. Punase joonega on tähistatud planeeringuala piir.

Osa planeeringualast asub rohevõrgustiku tuumalas T8.¹ Soovides säilitada maakonnaplaneeringus ette nähtud rohevõrgustiku toimimist, ei ole rohevõrgustikus paikneva Joakõrtsi kinnistu sihtotstarvet muudetud valdavas osas ärimaaks ega liidetud planeeringualale jäävate teiste kinnistutega. Samuti on kavandatud hoonestus väikesemahuline, hõre ja hoonete ümber piirdeid ei kavandata, mis tagab piirkonnas rohevõrgustiku toimimise ka detailplaneeringu realiseerumisel. Rohelise võrgustiku osas puudub vastuolu kehtiva üldplaneeringuga.

1.4. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib Joakõrtsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015. a otsusega nr 274), millega kavandati kinnistule kaheksa elamumaa ja maatulundusmaa

¹ Üldplaneeringusse sisse kantud Harju maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused, Tallinn 2003.“

sihtotstarbega maaüksusest koosnevat kinnistut. Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutub seni kehtiv planeering selles osas kehtetuks.

1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Koogi külas Jägala jõe läheduses. Alale on juurdepääs avalikult kasutatavalt riigi teelt nr 11261 Jägala-Joa tee. Jägala-Joa teel on 30 m laiune teekaitsevöönd.

Planeeringuala hõlmab järgnevaid maaüksusi:

- Joakõrtsi tee 5a (katastritunnus 24501:001:0607), sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 5484 m²;
- Joakõrtsi tee 5 (katastritunnus 24501:001:0606), sihtotstarve elamumaa, pindala 3589 m²;
- Joakõrtsi tee 7a (katastritunnus 24501:001:0611), sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 6120 m²;
- Joakõrtsi tee 7 (katastritunnus 24501:001:0610), sihtotstarve elamumaa, pindala 3005 m²;
- Joakõrtsi (katastritunnus 24501:001:0597), sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 2,3 ha;
- Osaliselt Joakõrtsi tee (katastritunnus 24501:001:0596), sihtotstarve transpordimaa;
- Osaliselt 11261 Jägala-Joa tee (katastritunnus 24501:008:0351), sihtotstarve transpordimaa;
- Osaliselt Joa puhkeala (katastritunnus 24505:002:0278), sihtotstarve 70% üldkasutatav maa, 20% veekogude maa, 10% ühiskondlike ehitiste maa.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 07.02.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

1.6. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 2 (Kontaktvööndi joonis).

Planeeringuala paikneb Koogi külas Jägala jõe vahetus läheduses (ca 200 m).

Planeeringualast lõunas ja läänes asuvad elamukrundid, mis on osaliselt veel hoonestamata. Idas asub mets.

Lähim kauplus (Koogi küla pood) ja bussipeatus asub u 800 m kaugusel.

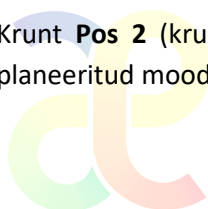
2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Planeeringualal on kavandatud valdavalt uued krundid. Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Krunt **Pos 1** (krundi suurus 10322 m², majutushoone maa/turismi-, matka- ja väljasõidukoha) ja on planeeritud moodustada Joakõrtsi tee 7a, Joakõrtsi tee 7 ja Joakõrtsi tee maaüksustest. Krundile on planeeritud ehitusõigus puhkemajanduslike hoonete ehitamiseks. Lubatud on kuni 8 hoonet ehitisealuse pindalaga kokku kuni 1200 m².

Krunt **Pos 2** (krundi suurus 6894 m², majutushoone maa/turismi-, matka- ja väljasõidukoha) on planeeritud moodustada Joakõrtsi tee 5, Joakõrtsi tee 5a ja Joakõrtsi tee 7 maaüksustest. Krundile on



planeeritud ehitusõigus karavaniparkla teenindushoone. Lubatud on kuni 2 hoonet ehitisealuse pindalaga kokku kuni 250 m².

Krunt **Pos 3** (krundi suurus 23039 m², 95% looduslik maa, 4% majutushoone maa) on moodustatud tervenisti Joakõrtsi maaüksusest ja selles osas krundipiire ei muudeta. Krundile on planeeritud puhkemajanduslike väikehoonete (kämpingumajad) ehitamiseks. Lubatud on kuni 8 hoonet ehitisealuse pindalaga kokku kuni 360 m².

Krunt **Pos 4** on moodustatud Joakõrtsi tee 5a maaüksusest. Krundil asub olemasolev jalgteed ja kraav, mis on planeeritud avalikku kasutusse.

Krunt **Pos 5** on moodustatud Joakõrtsi tee 7 ja Joakõrtsi tee 5a maaüksustest. Krundile on kavandatud avalikult kasutatav tee.

Krunt **Pos 6** on moodustatud Joa puhkeala maaüksustest. Krundile on kavandatud puhkeala ja avalikult kasutatav tee.

Krunt **Pos 7** on moodustatud Joa puhkeala maaüksustest. Krundile on kavandatud puhkeala.

Krunt **Pos 8** on moodustatud Joa puhkeala maaüksustest. Krundile on kavandatud avalikult kasutatav tee.

Kavandatud on era- ja munitsipaalmaade vahetus. Eraomandis olevad krundid Pos 4 ja Pos 5 on planeeritud viia munitsipaalomandisse. Munitsipaalomandis olevad krundid (Pos 1 krundist 1809 m² suurune Joa puhkeala koosseisus olev maatükk) ja Pos 7 ning osa Joakõrtsi tee maaüksusest on planeeritud viia eraomandisse. Vahetatavate maade pindalad on võrdsed.

Kruntide moodustamine ja maadevahetuse tabel on esitatud põhijoonisel.

2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas.

Planeeritud põhihoone suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on 10 m, maapealne korruselisus kuni 2. Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5 m, maapealne korruselisus 1. Kõikidele hoonetele on lubatud rajada ka maa-alune keldrikorrus, selle tegemisel järgida radoonikaitse nõudeid.

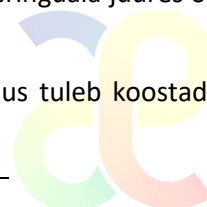
Piiretena on soovitatav kasutada haljastust, madalaid kivimüüre, pinnasevalle.

2.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on planeeritud Jägala-Joa kõrvalmaanteelt nr 11261 uue juurdepääsutee kaudu. Olemasolevat Joakõrtsi teed ei kasutata autodega juurdepääsuks, kuna puhkemajanduslikul kõrghooajal võib sagenenud liiklusintensiivsus häirida Joakõrtsi tänava elanikke. Läbipääs säilib vaid kergliiklusele. Uus juurdepääsutee on planeeritud Joa puhkeala kinnistu kaudu. Uue juurdepääsu ehitamisel tuleb ümber ehitada jalakäijate liikumisteede lahendus. Lisaks tuleb ümber ehitada ka ristumiskoha juures olevad kraavid. Kraavi asukohta on planeeritud nihutada ca 5 m kagu suunas ning rajada uued truubid. Riigitee ääres olevate kraavide läbilaskevõime tuleb tagada. Ehitusprojektis koostada hüdraulilised arvutused ning lahendust täpsustada.

Planeeringuala läbib euromatkarada E-9, mis jääb kruntidele Pos 4 ja Pos 6. Planeeringuala juures on tegemist asfalteeritud kergliiklusteedega.

Planeeringus on esitatud liikluslahenduse põhimõtteline lahendus. Täpne lahendus tuleb koostada teedeinseneri kui eriteadmistega isiku poolt ehitusprojektis.



Ristumiskohta ümberehitamiseks tuleb huvitatud isikul taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Planeeringuala sisene juurdepääsutee on kavandatud segaliikluse põhimõttel ning eraldiseisvaid kõnniteid ei ole planeeritud. Vältimaks Joakõrtsi teel läbivat autoliiklust on tee osaliselt planeeritud kergliiklusteeks, kus vajadusel saavad läbi sõita vaid operatiivsõidukid. Liikluskorralduse tagamiseks võib kasutada lisaks liikluskorraldusvahenditele ka tõkkepuid.

Krundil Pos 1 on kavandatud parkimine kahes parklas, kus asuvad ka Pos 2 ja Pos 3 parkimiskohad. Parklatesse on kavandatud parkimiskohad sõiduautodele ja bussile. Joakõrtsi maaüksusele planeeritud kämpingumajadeni liigutakse vaid jalgsi/jalgrattaga ning sõiduteid ega parkimist ei ole sinna planeeritud. Täpne parkimiskohtade arv määratakse ehitusprojektis.

Jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ehitusprojektis.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil Pos 1 idaservas (rohevõrgustiku alal) ei ole raieid planeeritud ning teerajad ja hooned tuleb paigutada olemasolevate puude vahele. Juurdepääs krundile toimub Joakõrtsi teelt. Aiaga piiratud õuema suurus ei tohi ületada 0,4 ha, et säilitada hajaasustusele omane avatud ruum ja võimaldada ulukite vaba liikumine. Pos 1 krundi läänesosas säilitada olemasolevat looduslikku ja poollooduslikku maakasutust. Selle tagamiseks tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevat haljastust ja vajadusel lisada uushaljastust. Teed ja plastid on planeeritud vett läbilaskva katendiga.

Krundil Pos 2 olev karavaniparkla on haljastatud puude, põõsaste ning hekkidega. Teed ja plastid on planeeritud vett läbilaskva katendiga.

Krundil Pos 3 (Joakõrtsi kinnistul) raieid ei ole planeeritud. Alale kavandatavad kämpingumajad ja teerajad tuleb paigutada olemasolevate puude vahele. Juurdepääs krundile toimub Joakõrtsi teelt. Aiaga piiratud õuema suurus ei tohi ületada 0,4 ha, et säilitada hajaasustusele omane avatud ruum ja võimaldada ulukite vaba liikumine.

Kõrghaljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus, vajalik kasvuruum ja -koht, sh arvestada ümbritsevast (hooned, teed, valgustuspostid) tulenevaid võimalikke mõjutusi.

2.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoorkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.5.1. Juurdepääs avalikule teele

Planeeringualale on juurdepääs Jägala-Joa kõrvalmaanteelt nr 11261 (24504:008:0351) läbi Joakõrtsi tee. Olemasolev juurdepääs mootorsõidukitele suletakse, läbipääs säilitatakse ainult kergliiklusele. Uus planeeringuala juurdepääs on kavandatud Jägala-Joa kõrvalmaanteelt nr 11261 uue juurdepääsutee kaudu, mis on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

2.5.2. Veevõrk ja tuletõrjevesi

Olemasoleva joogivee ressursid Joakõrtsi teel, mis saab toite puurkaevust nr PRK0056241 (Joakõrtsi tee 2b kinnistul) on ammendunud ning sellest ei ole võimalik tagada vajalikku vooluhulka tervele planeeringualale. Juhul kui olemasoleva veeresurssi ja torustike läbilaskevõimet suurendatakse on võimalik planeeringuala joogivee vajadus lahendada ka olemasoleva veevarustuse baasilt. Juhul, kui

Jägala-Joa tee äärde ehitatakse välja piirkonna vee-ettevõtja poolt vallatav ühisveevärk, tagatakse planeeringuala veevarustus ühisveevärgist sellega liitumise läbi.

Seni kuni piirkonnas vee-ettevõtja poolset võimekust ühisveevärgiga liitumiseks ei ole, on võimalik tagada krundi Pos 2 veevarustus olemasolevast Joakõrtsi tee äärsest veetorustikust, mille veevarustus on tagatud puurkaevust nr PRK0056241. Ülejäänud planeeringuala veevarustuse tagamiseks on planeeritud uus puurkaev Pos 1 krundile, mille tootlikuseks on arvestatud kuni 10 m³/d, mistõttu on puurkaevu sanitaarkaitseala suuruseks 10 m. Planeeringus on esitatud perspektiivne veetoru ringistamine võimaliku Jägala-Joa tee äärde tulevikus rajatava veetorustikuga – täpne torustiku asukoht tuleb määrata projekteerimisel. Juhul, kui kavandatava puurkaevu jõudlus on suurem kui kümme kuupmeetrit ööpäevas ja sellega teenindatakse vähemalt 50 inimest, tuleb lähtuda puurkaevu valdamisel lähtuda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatud vee-ettevõtja regulatsioonist.

Ehitise väline tulekustutusvesi on tagatud krundil Pos 1 asuvast olemasolevast 50 m³ tuletõrje veemahutist. Lisaks on planeeritud juurde uus tiigi toitel kuivhüdrant. Tiigi sügavus omaniku kinnitusel on suvel 1,7...1,8 m ning talvel 2,2...2,3 m, seega on tule tõrjumiseks kasutatav veekogus vähemalt 480 m³, mis ületab mitmekordselt normijärgset minimaalset veekogust. Omanik kohustub tagama tuletõrjevee koguse tiigis. Juhul kui soovitakse loobuda tiigile rajatud kuivhüdrandist, tuleb planeeringualale rajada täiendav tuletõrje veemahuti. Minimaalne tuletõrjevee kogus on 108 m³. Soovituslik mahuti asukoht on esitatud põhiooonisel.

2.5.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon, mistõttu on planeeringu esialgsel elluviimisel planeeritud kruntide Pos 1 ja Pos 2 tarbeks reoveemahuti või reoveepuhasti krundile Pos 7. Puhastatud vesi suunatakse põhjapool asuvasse kraavi. Kohapealse puhasti kasutamine on lubatud vaid juhul kui tagatakse keskkonnanõuete täitmine ning kuni ühisveevärk ja -kanalisatsioon ei teeninda rohkem kui 50 inimest. Lubatud on mahuti tegemine tipukoormuse puhverdamiseks pikema aja peale. Kui ühisveevärk ja -kanalisatsioon teenindab rohkem kui 50 inimest, tuleb planeeringualal asuvad ehitised liita ühiskanalisatsiooniga või sellise võimaluse puudumisel, kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni piirkonnas, kanaliseerida reovesi reoveemahutitesse. Karavaniparklast tulenev karavanide tualettide tühjendamiseks tulenevat reovett ei suunata puhastisse – tegu on keemiliselt töödeldud reoveega ja see tuleb teisaldada sellist vett käitlevasse ettevõttesse. Karvanidest tulenev nõ halli (kraanikausi ja duši pesuvesi, mitte wc vesi) vee käitluseks on krundile Pos 2 planeeritud eraldi mahuti. Mahutist võib nõ halli reovett juhtida puhastisse, kui keskkonnanõuded seda võimaldavad. Krundile Pos 2 planeeritud mahutisse võib reovee tipukoormuse hajutamiseks puhverdada ka krundilt Pos 1 tulenevat reovett.

Sademevesi juhitakse vertikaalplaneeringuga planeeringualal ja selle naabruses olevatesse kraavidesse ja tiiki.

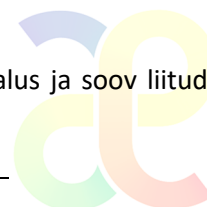
Täpne kanalisatsiooni ja sademevee lahendus määratakse projektis

2.5.4. Elektrivõrk ja valgustus

Krundil Pos 2 asub olemasolev elektri liitumiskilp. Olemasolevat kilbist lahendatakse nii Pos 1 kui Pos 2 elektrivarustus. Täpne elektrivarustuse lahendus, sh võimalik peakaitsme suurendamine määratakse projektis.

2.5.5. Sidevõrk

Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrgu baasil. Juhul kui tulevikus tekib võimalus ja soov liituda optilise sidevõrguga siis lahendatakse see ehitusprojektis.



2.6. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav seinosa vastama tuletõkke sein nõuetele.

Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs planeeritud hoonetesse on kavandatud mööda juurdepääsuteed. Täpne sissepääsu asukoht hoonetesse lahendatakse projekteerimisel.

Ehitise väline tulekustutusvesi on tagatud krundil Pos 1 asuvast 50 m³ tuletõrje veemahutist.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (ühine õueala) korrashoid.

2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi objekte. Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Ehitustegevuse ajal suureneb müra- ja vibratsioonirisk, kuid tegemist on ajutise nähtusega.

Hoonete projekteerimisel tuleb teha radooniuring, mis seab edasised tingimused hoonete projekteerimiseks. Hoonete projekteerimisel tagada siseruumides radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel Eesti Standardi EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ esitatud nõudeid ja soovitusi.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega maa-alal. Parklate ja karavanide parkimiskohtade rajamisel tuleb rakendada meetmeid, mis välistavad reostuse sattumise põhjavekke. Täpne ehituslik lahendus määratakse ehitusprojekti.

2.9. Sundvõõrandamise, sundvalduse ja servituutide seadmises vajadus

Krundile Pos 1 ja Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus jalgteele kohaliku omavalitsuse kasuks.

Krundile Pos 1 seada servituut puurkaevule, veetorule krundi Pos 2 kasuks.

Krundile Pos 7 seada servituut reoveepuhastile ja kanalisatsioonitorule krundi Pos 1 ja Pos 2 kasuks.

2.10. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimise tegevuskava on etapiviisiline ning järgmise etapi tegevusi saab teha ainult siis, kui eelneva etapi tegevused on lõpuni viidud.

1. etapp

Maakorraldustoimingute läbiviimine ja planeeringujärgsete kruntide omandisuhete korraldamine. Avalikult kasutatavate teede, nende ristumiskoha, tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamise taotlemine, vajaduse esinemisel lisauuringute teostamine ja ehitiste projekteerimine. Nõuetekohaselt koostatud ehitusprojektide alusel ehituslubade taotlemine või ehitisteatiste esitamine. Avalikult kasutatava infrastruktuuri välja ehitamine vastavalt omavalitsuse ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku vahel detailplaneeringu koostamise ajal sõlmitud lepingule. Valminud infrastruktuuri objektide üleandmine kohalikule omavalitsusele või piirkonna võrguettevõtjale.

2. etapp

Ehitistele kasutuslubade taotlemine või kasutusteatiste esitamine ning kasutuslubade väljastamine või kasutusteatiste registreerimine.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Kooskõlastused		
Nr	Nimetus	Kuupäev
1	Keskkonnaamet, Helen Manguse, nr 6-2/23/5993-4 Keskkonnaamet loobub kooskõlastusest oma põhimääruse § 7 lg 2 p 3 alusel. Kooskõlastus esitatud lisades.	07.07.2023
2	Päästeamet, Dimitri Peterson Kooskõlastus esitatud lisades.	18.07.2023
3	Transpordiamet, Marek Lind, 7.2-2/23/4886-3 Kooskõlastus esitatud lisades. Kooskõlastuses esitatud tingimused on lisatud planeeringu seletuskirja.	19.07.2023
Arvamused		
1	Keskkonnaamet, Helen Manguse, nr 6-2/23/5993-2 Arvamus esitatud lisades.	21.04.2023
2	Transpordiamet, Hans Keskrand, e-kiri Arvamus esitatud lisades.	21.03.2023
3	Elektrilevi OÜ, Yulia Kolnes, nr 2236243070 Arvamus esitatud lisades.	03.07.2023

4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis



5. Planeeringu lisad

Nr	Nimetus	Kuupäev
Visualiseeringud		
1	Illustreerivad vaated	
Tehnilised tingimused		
-		
Kooskõlastused		
1	Keskkonnaamet, Helen Manguse, nr 6-2/23/5993-4	07.07.2023
2	Päästeamet, Dimitri Peterson	18.07.2023
3	Transpordiamet, Marek Lind, 7.2-2/23/4886-3	19.07.2023
Arvamused		
1	Keskkonnaamet, Helen Manguse, nr 6-2/23/5993-2	21.04.2023
2	Transpordiamet, Hans Keskrand, e-kiri	21.03.2023
3	Elektrilevi OÜ, Yulia Kolnes, nr 2236243070	03.07.2023
Menetlusedokumentid		
1	Jõelähtme vallavolikogu 11.08.2022 otsus detailplaneeringu algatamise kohta nr 76	11.08.2022
2	Algatamise teade ajalehes Harju Elu	
3	Algatamise teade puudutatud isikutele	
4	Algatamisest informeerimine	
5	Algatamise teade valla lehes	
6	Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll	18.04.2023
7	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kiri	21.08.2023
8	Jõelähtme vallavolikogu 12.10.2023 otsus detailplaneeringu vastuvõtmise kohta nr 150	12.10.2023
9	Transpordiameti e-kiri	23.11.2023
10	Keskkonnaameti arvamus	07.12.2023



