

## Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	2
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused.....	2
3.	Olemasolev olukord .....	3
3.1.	Kontaktvöönd.....	5
3.2.	Piirangud ja kitsendused .....	6
4.	Planeeritud lahendus .....	6
4.1.	Vastavus maakonnaplaneeringule .....	6
4.2.	Vastavus üldplaneeringule .....	6
4.3.	Planeeringulahendus.....	8
4.4.	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	10
4.5.	Insolatsioon .....	11
4.6.	Keskkonnakaitse abinõud.....	11
4.6.1.	Mürakaitse abinõud .....	12
4.6.2.	Sademetevee käitlemine.....	12
4.6.3.	Haljastus ja heakord .....	12
4.6.4.	Jäätmekäitlus.....	13
4.7.	Tuleohutuse tagamine .....	13
4.8.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	14
4.9.	Tehnovarustus.....	14
4.10.	Kuritegevuse ennetamine .....	15
5.	Planeeringu elluviimine.....	16
5.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	16
5.2.	Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	17
5.3.	Planeeringu realiseerimisest tulevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17

### Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:10000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:5000
DP-03	Tugiplaani	M1:500
DP-04	Krundijaotusskeem	M1:2000
DP-05	Põhijoonis	M1:500
DP-06	Tehnovõrgud	M1:500
DP-07	Väljavõtte üldplaneeringust	M1:10000

### Lisad

Lisa 1	Geodeetilise mõõdistuse aruanne
Lisa 2	Ajutaguse tee tänavalgustuse projekt
Lisa 3	Fotod: Olemasolev olukord
Lisa 4	Planeeritava hoonestuse illustratiivne materjal

## Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus

Jöelähtme Vallavalitsus algatas 28.05.2015 korraldusega nr 404 Neeme küla Laigari 1 maaüksuse detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks oli olemasolevate maaüksuste piiride korrigeerimine, kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude määratlemine. Pikalt väldanud detailplaneeringu koostamise käigus uute kitsendavate asjaolude ilmumise tulemusena esitas Ajataguse tee 43 kinnistu omanik Jöelähtme Vallavalitsusele 24.05.2022 taotluse, millega palus Laigari 1 ja lähiala detailplaneeringu koostamise menetlus lõpetada temale kuuluval maaüksusel. Jöelähtme Vallavalitsuse 26.05.2022 korraldusega nr 498 lõpetati Neeme küla Laigari 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine Neeme küla Ajataguse tee 43 kinnistu osas. Jöelähtme Vallavalitsuse 18.04.2023 ettepanekul on detailplaneeringu koostamist jätkatud Tanuma tee 29, Ajataguse tee 51 ja Ajataguse tee T22 maaüksuste osas, kokku ca 1,9 ha suurusel planeeringualal.

Planeeringualasse jäävad järgnevalt loetletud maaüksused:

Tanuma tee 29	(24505:001:0288)	Elamumaa 100%	12450 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee 51	(24505:001:0289)	Maatulundusmaa 100%	2564 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee T22	(24501:001:1747)	Sihtotstarbeta maa100%	3524 m <sup>2</sup>
			Kokku 18538 m <sup>2</sup> ehk 1,9 ha

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Vähendatud planeeringualal jätkatava detailplaneeringuga on kavas moodustada Tanuma tee 29 maaüksusest kaks elamumaa krunti ja määrata neile ehitusõigus ühe elamu ja abihoonete rajamiseks. Ajataguse tee 51 maaüksusele on kavas määrata ehitusõigus ühe elamu ja abihoonete rajamiseks. Planeeritavatele kruntidele on tagatud tehnovõrkudega varustatus olemasolevate trasside baasil.

Detailplaneering on Jöelähtme valla kehtivat üldplaneeringut muutev elamumaa kruntide suuruse osas. Kuna planeeritavate elamumaa kruntide suurused on kas üldplaneeringukohased või miinimumsuuruse lähedase suurusega ning kavandatavate elamute vahelised kaugused vastavad üldplaneeringule, siis ei saa käesolevat planeeringut lugeda üldplaneeringut oluliselt muutvaks planeeringuks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normdokumendid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normatiivid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)
- Koostatav Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jöelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36, jõustunud 01.03.2015);
- Planeeritavate maaüksuste katastriplaanid;
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud 17.10.2019)
- Siseministri 03.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord “

Kehtestatud detailplaneeringud:

- Neeme küla Kolli 2 ja Kolli 3 kinnistute detailplaneering, kehtestatud 27.04.2004 otsus nr 104

Kehtivad projekteerimismäärused, sh:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad uuringud ja projektid:

- Geodeesia24 OÜ töö nr 6477-22 Tanuma tee 29, Ajataguse tee 51 maa-ala plaan tehnoorkudega, koostatud 15.07.2022
- Edites OÜ töö nr 23030 Ajataguse tee valgustus, joonis EL-4-01, tööprojekt 13.11.2023

### 3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Neeme poolsaare põhjaosas. Planeeritav ala piirneb kirdes Tanuma teega. Ala põhjaservas on Ajataguse tee ja sellest põhjapoolle jäävad elamutega hoonestatud krundid Ajataguse tee 69, Ajataguse tee 53, Tanuma tee 77//79 ning Tanuma tee servas paiknevad väikeelamutega krundid.

Planeeritavast alast läänepoolse jäävad maatulundusmaa krundid (Toomari ja osaliselt metsamaaga Ajataguse 43 ja 33a ) ning Jõesuu laht (veepiir jääb planeeritavast alast kaugemale kui 210m).

Läänepoolse jäävad maatulundusmaa maaüksused: 49 ja 33 maaüksused. Planeeringuala kaguküljele jäävad Tanuma tee 27 ja Ajataguse 30 maaüksused

Juurdepäas Tanuma 29 krundile toimub kirdepoolsest kinnistu küljest olemas olevalt Tanuma teelt, juurdepäas on ka Ajataguse teelt. Ajataguse tee 51 krundile on juurdepäas Ajataguse teelt.

Jöelähtme Vallavalitsuse 18.04.2023 ettepanekul vähendatud detailplaneeringu ala suurus on ca 1,9 ha.

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt paikneb kinnistu väärtusliku maastiku alal.

Vastavalt Jöelähtme valla üldplaneeringule paikneb planeeringuala tiheasustusalal.

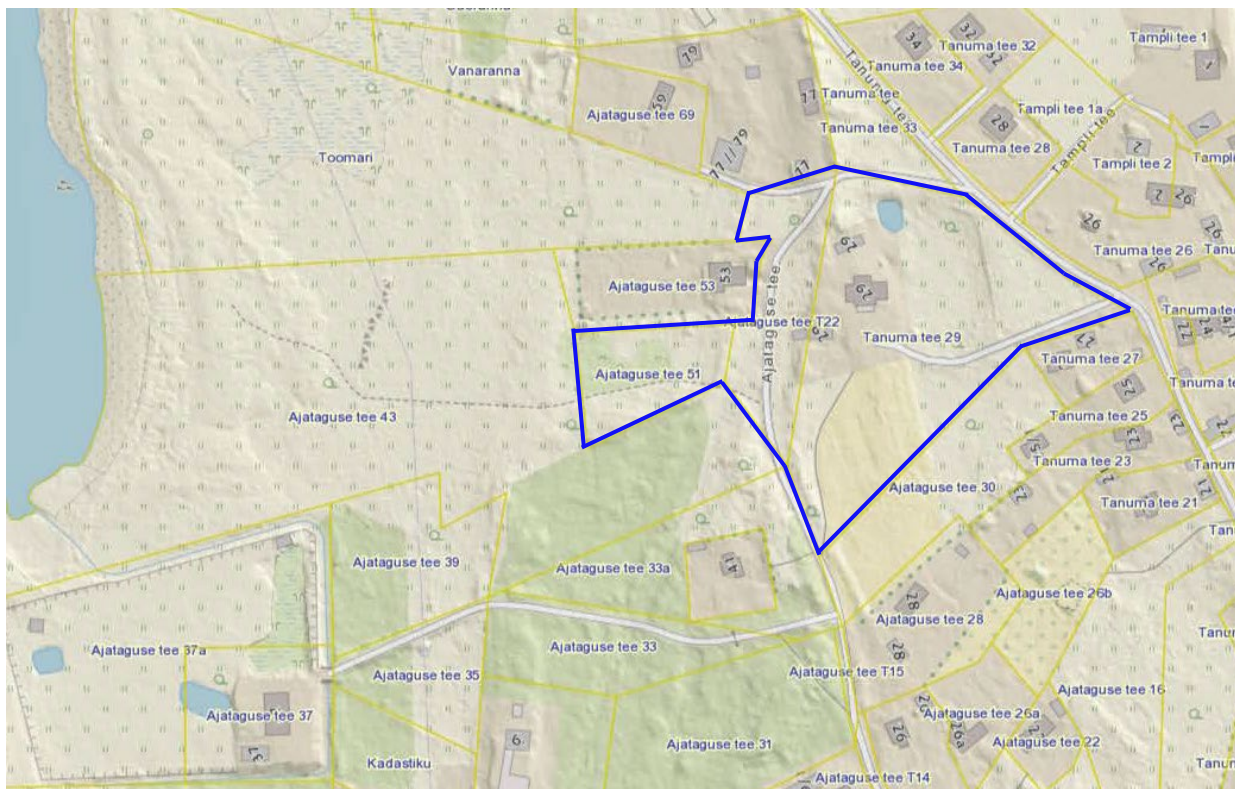
Planeeringualal ja selle lähiehitistes ei paikne (seisuga 29.04.2024) Keskkonnaportaali andmebaasi kohaselt Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, kaitsealuseid liike (sh kivistisi ja mineraale), püsielupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Muinsus- ja looduskaitse objekte planeeritaval alal ei ole.

Vastavalt Jöelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa, osaliselt pole maa-alale maakasutuse juhtotstarvet määratud.

Planeeritavast alast läänesuunas jääb korduva üleujutusohuga ala (vt joonis DP-02), planeeringualale ulatub ranna piiranguvöönd, mille lähtejooneks on korduva üleujutusala piirjoon. Samuti on poolsaare idapoolsel rannaalal korduva üleujutusohuga ala, millest tulenev ranna piiranguvöönd ulatub planeeritavale alale.

Ajataguse teest idapoolse jääv maa-ala on vastavalt kehtivale Jöelähtme valla üldplaneeringule miljööväärtuslik ala.



Skeem 1 Planeeringuala naaberkinnistud (väljavõtte Maa-ameti kaardiserverist)

 Planeeringuala

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, ühtlase langusega idast läände Jõesuu lahe suunas (ca 3m 250m kohta, kalle ca1,2%). Olemasoleva maapinna kõrgemad kõrgusmärgid vastavalt geodeetilisele mõõdistusele (ca 5.15) on Tanuma tee ääres planeeritava alal kirdeservas, ning madalamad Ajataguse tee 51 lääneküljel (ca 2.20). Lokaalne küngas on Tanuma tee 29 krundi põhjaosas olemasoleva keldri kohal – maksimaalne kõrgus 6.28. Selles kõrval on olemasolev tiik, mille mõõdistatud veepind on kõrgusel ca 3.65, tiigi pindala ca 120m<sup>2</sup>.

Maa-ameti mullakaardi andmetel (vt joonis DP-02) on planeeringualal valdavalt õhuke leetunud muld (LkI) huumushorisoni түsedusega 10-15cm. Tanuma tee 29 krundi keskosas leidub leetjat gleimulda (GI) huumushorisoni түsedusega 20-25cm, planeeritava ala läänepoolses osas esineb leedemulda (LI) ning kõige läänepoolsemas servas gleistunud leetunud mulda (Lkg) huumushorisoni түsedusega 10-15cm.

Valdavalt on maa-alal rohumaad, Tanuma tee 29 krundi põhjapoolses osas ja Ajataguse tee 51 krundi lõunapoolses osas kasvab kõrghaljastust.

Maa-ameti geoloogilise baaskaardi (M1:50000) andmetel asub planeeritav ala kaitstud põhjaveega maa-alal.

Planeeritav ala külgneb avalikult kasutatava valla teega nr 2451503 Tanuma tee. Planeeritavat ala läbib osadel lõikudel avaliku kasutusega Ajataguse tee nr 2451527.

Planeeringuala on Tanuma tee 29 krundil olemasolev elamu, abihooned ja rajatised:

- Elamu EHR kood 116042731; üksikelamu (11101)

Ehitusalune pind 160 m<sup>2</sup>, netopind 127.9 m<sup>2</sup>, hoone maht 401 m<sup>3</sup>, 1-korruseline, kasutusele võetud 1923a

- Saun-küün EHR kood 116042733; elamu, kooli vms abihoone (12744)

Ehitusalune pind 50 m<sup>2</sup>, netopind 42,2 m<sup>2</sup>, hoone maht 101 m<sup>3</sup>; 1-korruseline, kasutusele võetud 1995a

- Laut-kuur EHR kood 116042732; elamu, kooli vms abihoone (12744)

Ehitusalune pind 65m<sup>2</sup>, netopind 58,9 m<sup>2</sup>; hoone maht 148 m<sup>3</sup>, 1-korruseline; kasutusele võetud 1880a

- Kaev EHR kood 220411103; kaev (22226)

Planeeritaval maa-alal on väljaehitatud ÜVK trassid ning olemasolevad elektrivarustuse ja sidekaabelliinid. Ajataguse teele on projekteeritud tänavavalgustus.

### 3.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala Kontaktvööndi joonis vt DP-02B, väljavõte üldplaneeringu joonisest – vt DP-02A ning kontaktala hoonestuse analüüsiskeem vt DP-02C.

Planeeritava ala kontaktvööndi asub Neeme poolsaare põhjaosas Neeme küla territooriumil. Planeeringuala ja selle kontaktvöönd jääb tervikuna tiheasustusalasse

Planeeringualale on juurdepääs avaliku kasutusega vallale kuuluvalt Tanuma teelt, samuti on olemasolevad juurdepääsud Ajataguse teelt.

Olemasolevad juurdesõidud on näidatud joonisel DP-05.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (asukohad vt skeem 1 ja joonis DP-02 „Planeeringuala kontaktvööndi katastriüksused“):

põhjaküljel:

**Ajataguse tee 77//79**

24505:001:2640 Elamumaa 100% krundi pindala 4498 m<sup>2</sup> valla omand

**Tanuma tee 33**

24505:001:3060 Maatulundusmaa 100% krundi pindala 1814 m<sup>2</sup> eraomand

kirdes:

**Tanuma tee**

24501:001:0248 Transpordimaa 100% krundi pindala 6652 m<sup>2</sup> valla omand

kagus:

**Tanuma tee 27**

24505:001:0267 Elamumaa 100% krundi pindala 1278 m<sup>2</sup> eraomand

**Ajataguse tee 30**

24505:001:0326 Maatulundusmaa 100% krundi pindala 4387 m<sup>2</sup> eraomand

edelas:

**Ajataguse tee 33a**

24505:001:1029 Elamumaa 95% Transpordimaa 5% krundi pindala 4553 m<sup>2</sup> eraomand

läänes:

**Ajataguse tee 43**

24505:001:0544 Maatulundusmaa 100% krundi pindala 34619 m<sup>2</sup> eraomand

loodes:

**Ajataguse tee 53**

24505:001:0929 Elamumaa 100% krundi pindala 3239 m<sup>2</sup> eraomand

**Toomari**

24505:001:2960 Maatulundusmaa 100% krundi pindala 21989 m<sup>2</sup> eraomand

Planeeringuala piirinaaber-kruntidest on hoonestatud elamumaa krundid: Ajataguse tee 77//79, Ajataguse tee 53, Tanuma tee 27

**Ajataguse tee 77//79**

- Ajataguse tee 77 Elamu EHR kood 116069030; üksikelamu (11101)

Ehitusalune pind 131 m<sup>2</sup>, köetav pind 169.8 m<sup>2</sup>, netopind 213.6 m<sup>2</sup>, hoone maht 540 m<sup>3</sup>, 3-korruselise hoone kõrgus 7,6 m, kasutusele võetud 2007a

- Ajataguse tee 77 kõrvalhoone EHR kood 116044316; elamu vms abihoone (12744)

Ehitusalune pind 33 m<sup>2</sup>, netopind 30.2 m<sup>2</sup>, hoone maht 54 m<sup>3</sup>; 1-korruselise, kasutusele võetud 1930a

- Suveköök 120865841 (püstitamisel); elamu vms abihoone (12744)

Ehitusalune pind 34,4 m<sup>2</sup>, netopind 31 m<sup>2</sup>, hoone maht 86 m<sup>3</sup>; 1-korruselise hoone kõrgus 2,8m

- Ajataguse tee 79 Elamu EHR kood 116044314; üksikelamu (11101)

Ehitusalune pind 58 m<sup>2</sup>, netopind 39.5 m<sup>2</sup>, hoone maht 88 m<sup>3</sup>; 1-korruselise, kasutusele võetud 1903a

**Ajataguse tee 53**

- Elamu EHR kood 120315026; üksikelamu (11101)

Ehitusalune pind 280,1 m<sup>2</sup>, netopind=köetav pind 395.7 m<sup>2</sup>, hoone maht 938,3 m<sup>3</sup>; 2-korruselise hoone kõrgus on 8,9m; kasutusele võetud 2006a

### Tanuma tee 27

- Elamu EHR kood 121343221; üksikelamu (11101)

Ehitusalune pind 74,8 m<sup>2</sup>, 1-korruselise hoone kõrgus on 4,8m; kasutusele võetud 1909a

- Saun EHR kood 121282486; elamu vms abihoone (12744)

Ehitusalune pind 33 m<sup>2</sup>, netopind 20,5 m<sup>2</sup>; kasutusele võetud 2001a

### 3.2. Piirangud ja kitsendused

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- elektriõhuliin (alla 1 kV) kaitsevöönd
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd
- sideehitise kaitsevöönd
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitise kaitsevöönd
- ranna piiranguvöönd
- miljöövärtuslik ala

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringualale ei jää väärtuslikke märgalasid, pinnavorme ega metsaalasid.

Planeeringuala pole rohevõrgustiku maa-ala. Eesti Keskkonnaportaali andmebaasi kohaselt (seisuga 29.04.2024) ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura2000 kaardirakenduse ning keskkonnaregistri järgi planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega -alasid pole registreeritud.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega nende kaitsevööndit Harjumaa radooniriski kaardi andmetel jääb planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega piirkonda.

## 4. Planeeritud lahendus

### 4.1. Vastavus maakonnaplaneeringule

Detailplaneeringu lahendus vastab Harju maakonnaplaneeringule 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78, planeeritava maa-alal ei ole rohevõrgustikke; Maakonnaplaneeringus näidatud väärtuslik maastik paikneb valla üldplaneeringus määratud miljöövärtusliku ala asukohas.

### 4.2. Vastavus üldplaneeringule

Käesoleva planeeringuga on kavandatud moodustada 3 elamumaakrunti ja määrata neile ehitusõigus elamute ja abihoonete rajamiseks.

Kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusosalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ning osaliselt miljöökaitseala. Vastavalt Jöelähtme üldplaneeringule tiheasustusosalal, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m<sup>2</sup>, elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m. Miljöökaitsealal ja metsaga tiheasustusosalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele ja suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha ning elamute minimaalne vahekaugus on 50 m. Kavandatud hoonete arhitektuurinõuetes on arvesse võetud, et miljöökaitsealal peab erilist tähelepanu pöörama rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda. Tanuma tee 29 krundi suurus on 1,245 ha, seega on selle krundi jagamine üldplaneeringuga lubatud.

Miljöökaitsealale jäävate planeeritavate krundi pos 2 suurus 6631m<sup>2</sup> on 9% võrra väiksema pindalaga üldplaneeringuga minimaalselt nõutavast krundi suuruselt 7000m<sup>2</sup>. Planeeritav krunt pos 1 on üldplaneeringukohase suuruselt (7000m<sup>2</sup>). Kruntide pos 1 ja 2 planeeritavate elamute hoonestusalade

vahelised kaugused on vähemalt 50m, samuti kaugused miljööväärtuslikul alal olemasolevatest naaberelamutest.

Kavandatava elumumaa krundi pos 3 (paikneb väljaspool miljööväärtuslikku ala ning ei ole metsamaal) planeeritud suurus on 2842m<sup>2</sup>, so 5% võrra väiksem üldplaneeringus nõutavast elumumaa krundi miinimumsuurusest 3000m<sup>2</sup>.

Planeeritud elamu hoonestusala jääb vähemalt 25m kaugusele olemasolevatest naaberelamutest, seega on tagatud üldplaneeringu kohane elamute vaheline kaugus.

Detailplaneering on Jõelähtme valla kehtivat üldplaneeringut muutev elumumaa kruntide suuruse osas. Kuna planeeritavate elumumaa kruntide suurused on kas üldplaneeringukohased või miinimumsuuruse lähedase suurusega ning kavandatavate elamute vahelised kaugused vastavad üldplaneeringule, siis ei saa käesolevat planeeringut lugeda üldplaneeringut oluliselt muutvaks planeeringuks.

Üldplaneeringu muutmine kahe planeeritava elumumaa krundi miinimumsuuruse osas vähesel määral (pos.2 9% võrra ja pos.3 5% võrra väiksem) üldplaneeringuga nõutavast on põhjendatud, kuna olemasolevad hoonestatud elumumaa krundid lähipiirkonnas on valdavalt tunduvalt väiksemad ning planeeringuga kavandatud krundid ei eristu oma suuruse poolest väljakujunenud struktuurist. Samas üldplaneeringuga nõutavad elamutevahelised miinimumkaugused (50m miljööväärtuslikul alal ning 25 m mujal) on käesoleva planeeringulahendusega kavandatud elamute hoonestusalade puhul tagatud.

Miljööväärtuslikul alal olemasolevate hoonestatud elumumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1278 m<sup>2</sup> - 3879 m<sup>2</sup>, Mis on kordades väiksem üldplaneeringuga nõutavast 7000 m<sup>2</sup>.

Käesoleva planeeringuga miljööväärtuslikule alale kavandatud krunt pos 1 suurusega 7000m<sup>2</sup> ning krunt pos 2 suurusega 6631m<sup>2</sup> on piirkonnas väljakujunenud hoonestustruktuuris valdavast kruntide suurusest viis kuni kaks korda suurema pindalaga.

Planeeringuala lähipiirkonnas miljööväärtuslikul alal hoonestatud elumumaa kruntide loetelu koos pindaladega:

Tanuma tee 34	1708 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 32	1594 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 28	1504 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 27	1278 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 26	3428 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 26b	2498 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 25	1410 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 24	1585 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 23	2222 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 22	1367 m <sup>2</sup>
Tanuma tee 21	1617 m <sup>2</sup>
Tampli tee 1a	1758 m <sup>2</sup>
Tampli tee 2	1603 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee 28	3879 m <sup>2</sup>

Planeeringuala naabruses miljööväärtuslikul alal esineb ka päris väikseid elumumaa krunte, seni hoonestuseta:

Ajataguse tee 24	932.0 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee 18	931.0 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee 15	842.0 m <sup>2</sup>

Planeeringuala lähinaabruses (väljaspool miljööväärtuslikku ala) on olemasolevate hoonestatud elumumaa kruntide pindalad valdavalt väiksemad kui üldplaneeringuga nõutav miinimumsuurus 3000 m<sup>2</sup>:

Ajataguse tee 69	2179.0 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee 41	1313.0 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee 29	1966.0 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee 27	2552.0 m <sup>2</sup>
Ajataguse tee 25	2304.0 m <sup>2</sup>

Seega planeeritav krunt pos 3 suurusega 2842m<sup>2</sup> ei eristu väljakujunenud kruntide struktuurist. Kavandatava krundi pos 3 puhul on sealjuures täidetud üldplaneeringu järgne naaberelamute vahelise miinimumkauguse 25m nõue.

### 4.3. Planeeringulahendus

Tanuma tee 29 maaüksusest (senine maaksutuse sihtotstarve Elamumaa 100%) moodustatakse kaks elamumaa krunti ja määratakse neile ehitusõigus ühe elamu ja abihoonete rajamiseks.

Ajataguse tee 51 maaüksusele on kavas määrata ehitusõigus ühe elamu ja abihoonete rajamiseks, Selle krundi senist maakasutuse sihtotstarvet (Maatulundusmaa 100%) muudetakse Elamumaa 100%

Planeeringu alasse jääva Ajataguse tee lõigu krundi senine maakasutus Sihtotstarbeta maa 100% muudetakse sihtotstarbeks Transpordimaa 100% ning selle krundi piire täpsustatakse.

Käesolev planeering arvestab ka avalikku huvi, mille kohaselt moodustatakse senise Tanuma tee 29 elamumaa krundist Ajataguse tee maa-alale jäävas osas transpordimaa krundid pos 5 ja pos 6. Transpordimaa krundid antakse üle munitsipaalomandisse, mis omakorda aitab vallal korrastada valla teede võrku ja seda hooldada.

Planeeringuga määratakse elamumaa kruntide ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs ja tehakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Üldplaneeringule vastava elamutevahelise miinimumkauguse tagamiseks miljööväärtuslikul ala 50m (planeeritavad krundid pos. 1 ja pos 2) ning mujal 25m (planeeritav krunt pos.3) on elamumaa kruntidel eraldi kavandatud elamu ehitamiseks lubatav hoonestusala, väljapoole seda ala elamut ehitada pole lubatud. Abihooneid võib ehitada kogu krundile kavandatud hoonestusala ulatuses, sh elamu ehitamiseks lubatud alale.

### Planeeritavad ehitusõigused

Krundile pos.1 on lubatud ehitada:

1 ühepere-elamu (kuni 2 maapealse korrusega hoone maksimaalse kõrgusega kuni 9m maapinnast) ja kuni 4 abihoonet (1 maapealse korrusega hoone kõrgusega kuni 6 m maapinnast). Hoonete arvu hulka loetakse krundil olemasolevad hooned. Maksimaalselt lubatav krundi hoonete ehitusalune pind kokku on kuni 600m<sup>2</sup>.

Maa-aluseid korruseid (keldri- või soklikorrust) ei ole kavandatud. Päikesepaneelid tuleb kavandada hoone konstruktsioonile. Maa peale päikesepaneelide kavandamine ei ole lubatud. Päikesepaneelide paigaldamisel hoone katusele ei tohi nende konstruktsioon ületada maksimaalse lubatavat hoone kõrgust.

Krundile pos.2 on lubatud ehitada:

1 ühepere-elamu (kuni 2 maapealse korrusega hoone maksimaalse kõrgusega kuni 9m maapinnast) ja kuni 4 abihoonet (1 maapealse korrusega hoone kõrgusega kuni 6 m maapinnast). Maksimaalselt lubatav krundi hoonete ehitusalune pind kokku on kuni 600m<sup>2</sup>.

Maa-aluseid korruseid (keldri- või soklikorrust) ei ole kavandatud. Päikesepaneelid tuleb kavandada hoone konstruktsioonile. Maa peale päikesepaneelide kavandamine ei ole lubatud. Päikesepaneelide paigaldamisel hoone katusele ei tohi nende konstruktsioon ületada maksimaalse lubatavat hoone kõrgust.

Krundile pos.3 on lubatud ehitada:

1 ühepere-elamu (kuni 2 maapealse korrusega hoone maksimaalse kõrgusega kuni 9m maapinnast) ja kuni 2 abihoonet (1 maapealse korrusega hoone kõrgusega kuni 6 m maapinnast). Maksimaalselt lubatav krundi hoonete ehitusalune pind kokku on kuni 350m<sup>2</sup>.



Maa-aluseid korruseid (keldri- või soklikorrust) ei ole kavandatud. Päikesepaneelid tuleb kavandada hoone konstruktsioonile. Maa peale päikesepaneelide kavandamine ei ole lubatud. Päikesepaneelide paigaldamisel hoone katusele ei tohi nende konstruktsioon ületada maksimaalse lubatavat hoone kõrgust.

Täiendavalt on lubatud kruntidele pos1., 2. ja 3. püstitada kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitisi, nende ehitisealune pind arvestatakse krundile maksimaalselt lubatava ehitisealuse pinna sisse. Väikeehitisi ei ole lubatud püstitada tehnovõrkude kaitsealale, väikeehitised peavad üldjuhul jääma krundi piirist vähemalt 4m kaugusele. Krundi piirile lähemale kui 4m ehitamisel peab olema selleks naaberkrundi maaomaniku kirjalik nõusolek, lisaks peavad olema täidetud tuleohutuse nõuded.

## Nõuded hoonestusele

Kavandavad hooned peavad hästi haakuma miljöoga ja sobituma piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Maastiku struktuur ja haljastus peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks, välistada hoonete liigse domineerimisega maastikus.

Detailplaneeringus on määratud hoonestusala piirid. Hooned tuleb kruntidele paigutada järgides tuleohutuseeskirju. Elamu maksimaalseks lubatavaks kõrguseks on 9,0 m ja abihoonel 6m planeeritavast maapinnast; lubatav katusekalle on 25-45°, sj abihoonel katuse katus võib olla ka ühepoolse kaldega. Katuse harjajoone suund - paralleelne või risti sõiduteega või krundi piiriga.

Hoonete välimus peab olema kaasaegse või klassikalise arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale. Soovitatav hoonetüüp on klassikaline või moderne puit- või kivehitisi. Välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid väarikaid materjale: puit, looduslik kivi, krohv, klaas. Keelatud on valge ja hall silikaattellis viimistlemata kujul.

Katuse tüüp on lubatud kelp- ja viilkatusena, katuse katematerjaliks on lubatud kasutada plekki, rullmaterjali, kivi, roogu. Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete katusekatte-materjalid, eredavärvilised materjalid.

Hoonete aknad - akende kuju ja asetus on vaba. Lubatud on ka klaasseinad.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele ning olema arhitektuursetl kõrgetasemelised. Katusekatematerjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe nõudeid.

Hoonete konstruktsioonidele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, paneelid ei tohi ületada lubatud hoone maksimaalset kõrgust.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3.

Ehitusloakohustuslike hoonete püstitamise kavatsuse korral tutvustada hoone arhitektuurset eskiislahendust vallale, välja arvatud terrasside korral, kui terrassi alune pind jääb alla 200 m<sup>2</sup> ja on alla 1 m kõrgune senist olukorda kajastaval alus-kaardil toodud olemasolevast maapinnast.

Ehitusloakohustuseta väike-ehitised ja väikevormid lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt, materjalide valikul lähtuda hoonete arhitektuursest stiilist.

Hoonestuse ja parkimise täpne lahendus tehakse ehitusprojektiga. Parkimine lahendada omal krundil. Planeeritav üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on 3 parkimiskohta (vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad). Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

## Piirded

Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest, Piirdeaedade rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku (säilitatav kõrghaljastus). Krundi piirded peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ning arhitektuursetl sobima rajatavate hoonetega, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Puithoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu või ette näha hoonega arhitektuursetl haakuv piirdeaed. Piirete läbipaistvus peab olema vähemalt 30%. Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Metallvõrk piirdeid võib paigaldada vaid elamumaa kruntide vahele.



1	Tanuma tee 29b	7000	600	9/6	2/1	1/4	9	TP 3	E100%	3	ranna piiranguvöönd; miljöövärtuslik ala; tehnovõrkude kaitsevöönd; *vt Märkus 1
2	Tanuma tee 29a	6631	600	9/6	2/1	1/4	9	TP 3	E100%	3	ranna piiranguvöönd; miljöövärtuslik ala; tehnovõrkude kaitsevöönd; *vt Märkus 1
3	Ajataguse tee 51	2842	350	9/6	2/1	1/2	12	TP 3	E100%	3	ranna piiranguvöönd; miljöövärtuslik ala; tehnovõrkude kaitsevöönd; *vt Märkus 1
4	Ajataguse tee T22 lõik1	1878	-	-	-	-	-		L100%		ranna piiranguvöönd; miljöövärtuslik ala; tehnovõrkude kaitsevöönd
5	Ajataguse tee T22 lõik2	110	-	-	-	-	-		L100%		ranna piiranguvöönd; miljöövärtuslik ala; tehnovõrkude kaitsevöönd
6	Ajataguse tee T22 lõik 3	77	-	-	-	-	-		L100%		ranna piiranguvöönd; miljöövärtuslik ala; tehnovõrkude kaitsevöönd

\*Märkus 1 Hoonete arhitektuurinõuded vt seletuskiri ptk 4.3

#### 4.5. Insolatsioon

Kavandatud elamute hoonestusalad jäävad krundil pos 1 ja pos 2 vähemalt 50m kaugusele naaberelamutest ning krundil pos 3 vähemalt 25 m kaugusele naaberelamutest, seega kavandatud kruntidele kuni 9m kõrguste elamute ehitamine naaberkruntide insolatsioonitingimusi ei mõjuta. Abihoonete lubatav kõrgus on kuni 6m, abihoonete rajamiseks planeeritud hoonestusalad jäävad minimaalselt 5m kaugusele krundi piirist. Kuna naaberkruntidele ei ole lubatud lähemale kui 4m krundi piirile ehitamine, siis insolatsioonitingimustele planeeritud hoonestusaladele abihoonete ehitamine ei mõjuta naaberkruntide hoonestuse insolatsioonitingimusi, st planeeritud alale abihoonete püstitamisel nende võimalik varjuala ei ulatu naaberkrundi hooneteni.

Olemasolevat kõrghaljastust pole planeeringuga ette nähtud valgustingimuste parandamise eesmärgil likvideerida.

#### 4.6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritav maa-ala paikneb tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Planeeritaval alal on olemas 1 elamu koos abihoonetega, kahe üksikelamu lisandumine ja sellega seonduv maa-ala heakorrastamine väljakujunenud elamuala piirkonnas ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevus. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamumaadega, siis ühe eluaseme rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatava üksikelamu ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimise ega kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse võimalikult maksimaalne säilitamine. Sademete veed hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt koguda ja taaskasutada kastmisveena, taaskasutusest ülejääv sademetevesi hajutada ja immutada pinnasesse. Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul hoonestusalalt eemaldatav kasvupinnas ja kasutada hilisematel heakorrustustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Jäätmekäitus lahendatakse planeeringualal vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Detailplaneeringu ettepanek näeb ette sorteeritud jäätmete kogumise mahutite paigaldamise kohale, mis võimaldab vaba juurdepääsu jäätmekäitlusettevõtte transpordivahendile. Jäätmete äravedu peab toimuma elanike öörahu häirimata.

#### **4.6.1.Mürakaitse abinõud**

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses realselt 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“ lisa 1 kehtestatud II kategooria tööstusmüra piirtaset - päeval 50dB ja öösel 40dB.

Projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Müratõkke eesmärgil läbipaistmatute plankpiirete rajamine pole lubatud.

#### **4.6.2.Sademetevee käitlemine**

Valdavalt säilitada olemasolevat reljeefi. Hoonestusala vertikaalplaneering lahendada hoone ehitusprojektiga. Sademete veed projekteeritavate hoonete katustelt ja krundi kõvakattega pindadelt koguda ja kasutada kastmisveena. Taaskasutusest ülejääv sademetevesi hajutada ja immutada pinnasesse. Sademeteveest ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademeteveest ei tohi juhtida olmereovee-kanalisatsioonitrassi. Sademeteveest vabanemiseks tuleb eelistada maastikukujunduslike võtetega looduslähedasi lahendusi.

Täpne kavandavate hoonete suhteline kõrgus määratakse hoonete eskiisprojekti staadiumis arvestades valitud asukoha reljeefi ja olemasolevat haljastust. Absoluutkõrguste muutmine krundil pole üldjuhul soovitatav, muudetakse vajadusel minimaalselt ainult planeeritud hoonestusalal, et rajada juurdepääsud ning tagada sadevete äravool. Maapinna kõrguste muutmist säilitatava kõrghaljastuse piirkonnas mitte ette näha, säilitada maksimaalselt olemasolev looduslik ilme.

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasolevate teede kõrgustega ning kanalisatsioonirajatiste võimaliku paigaldamise sügavusega. Võimaluse korral eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustikke. Kasutada lahtiseid kraave, tiike, kallakuid. Tiheasustusalal kasutada kraave jms haljastuslikul eesmärgil arvestades ümbruskonna eripärasid ja ruumilisi lahendusi.

#### **4.6.3.Haljastus ja heakord**

Soovitatav on võimaluse korral säilitada olemasolev kõrghaljastus väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele.

Krundi hoonestusprojektiga lahendatakse ka krundi õueala haljastus. Üldprintsipiibiks on maksimaalselt säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

Tehnovõrkude kaitsevööndisse (õhuliinide koridori) jääv(ad) puu(d) eemaldatakse vastavalt kehtivale korrale kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega. Hoonestuse rajamiseks ning trasside- ja teede

ehitamiseks hädavajalike puude eemaldamine lahendatakse ning kooskõlastatakse läbi ehitusloaprojektide.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised normikohased kujud.

Omanik on kohustatud kärpima avalikult kasutatava tee ääres kasvavad puud ja põõsad sel määral, et need ei takistaks liiklust ja ei piiraks nähtavust teel ega varjaks liikluskorraldusvahendeid.

#### 4.6.4. Jäätmekäitlus

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki tehnoloogilisi võimalusi jäätmete liigiti kogumiseks nende tekkekohas ning nende taaskasutamiseks, kui see ei ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäärane kulukas. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ning seejärel liigiti koguda. Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal. Kui jäätmeid pole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb need anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi ja vastavalt kehtestatud korrale anda üle vastavat luba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kivi parkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

#### 4.7. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonete vahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arväärtustest. Planeeritava alal on arvestatud, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3, hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete tuleohutuse lahendused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale. Juurdesõit maaüksusele on Kõrgemäe teelt.

Olemasolevad tuletõrjevee hüdrandid on Tanuma tee servas ja Ajataguse tee servas, kavandatud elamute hoonestusaladest kuni 60m kaugusel. Veevõtu kohtade asukohad on näidatud joonisel DP-06.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on minimaalselt 5,0 m; hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh

Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, Tuleohutuse seadus RT I 2010, 24, 116.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

#### 4.8. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritav ala külgneb vallale kuuluva avalikult kasutatava Tanuma teega nr 11414

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele pos 2 ja pos 1 (läbi krundi pos 2) on Tanuma teelt (olemasolev juurdesõidutee).

Krundile pos.2 on täiendav juurdepääs Ajataguse teelt. Ajataguse teelt on ka juurdepääs krundile pos. 3 Elamumaa kruntidele kavandatud hoonestusalad jäävad vähemalt 10m kaugusele sõidutee katendi servast.

Ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada omavalitsuse loal krundi sissepääsuteede paiknemist. Juurdesõit krundile peab laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed teed ja platsid lahendatakse ehitusprojektiga. Teede ja platside rajamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalses ulatuses säilitamisega. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sõelmetega (graniitsõelmetega, tellissõelmetega) või sillutatakse kivisillutisega (paekiviplaadid, betoonkivi), lubatud on puidu kasutamine. Jalgteed sillutatakse kruusaga, sõelmetega, koorepurumultsiga või kivisillutisega (nt kiviplaadid, looduskivi), lubatud on puidu kasutamine.

Parkimine lahendatakse omal krundil, planeeritav üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad minimaalselt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade asukoht krundil täpsustatakse ehitusprojektiga. Autode parkimiseks näha ette sillutatud alad. Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

Omanik on kohustatud kärpima avalikult kasutatava tee ääres kasvavad puud ja põõsad sel määral, et need ei takistaks liiklust ja ei piiraks nähtavust teel ega varjaks liikluskorraldusvahendeid.

Moodustatavad transpordimaa krundid pos 5 ja pos 6. antakse tasuta üle vallale.

#### 4.9. Tehnovarustus

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeringuala (üksikelamu kruntide) põhimõtteline tehnovõrkudega varustamine. Krundisisesed tehnovõrgud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt hoone projekti vajadustest ja peavõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest lähtuvalt. Krundil paiknevad tehnovõrgud liituvad projektiga määratud liitumispunktis. Tehnovõrkude täpne trassi asukoht ja tehnilised näitajad fikseeritakse nende projekteerimisel. Tööde teostamine ol.oleva tehnovõrgu kaitsevõõndis võib toimuda kooskõlastatult võrguvaldajaga.

#### Elektrivarustus

Krundi pos 1. maaomanikul on olemasolev liitumine Elektrilevi OÜ-ga kinnistul elektri õhuliini postil paikneb olemasolev liitumiskilp. Krundisisesene lahendus tehakse ehitusprojektiga. Käesoleva planeeringuga elektrivarustusega liitumise osas muudatusi pole kavandatud.

Krundi pos 2. ja 3 . elektrivarustusega liitumine planeeritakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele Ajataguse tee äärde paigaldatavatest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide nähakse ette projekteeritavalt 0,4kV elektriliinilt toitega Tampli 10/0,4kV alajaamast.

#### Välisvalgustus

Ajataguse teele (krunt pos 4) on projekteeritud tänavavalgustus – Vt Lisa 2: Edites OÜ töö nr 23030 Ajataguse tee valgustus, joonis EL-4-01, tööprojekt 13.11.2023

Planeeringuga täiendavat tänavavalgustust ei kavandata. Kinnistute välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektiga hoonete külge paigaldatavate valgustitega.

## Sidevarustus

Lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele

Alternatiivse sidevarustuse lahendusena on lubatud kasutada üle-õhu sideteenust.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundi pos 1. maaomanikul on olemasolev liitumine ÜVK vee-varustuse ja kanalisatsioonitrassiga-Elamumaa kruntide pos 2 ja 3 varustamine vee- ja kanalisatsioonivõrguga lahendatakse vastavalt ÜVK võrguvaldaja OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele kinnistute piirile rajatud liitumispunktidest. Igale tarbijale paigaldada eraldi veemõõdusõlm.

Kanaliseerida on lubatud ainult omereovett.

Vee-ja kanalisatsioonitrassi ehitusjoonised lahendatakse eraldi projektiga.

Vee- ja kanalisatsiooni trassidele, mis läbivad planeeritavaid kinnistuid seatakse isikliku kasutusõiguse servituut võrguvaldaja kasuks.

Kruntidesisene tehnovõrkude lahendus täpsustatakse hoonestuse ehitusprojekti koostamisel. Kinnistu kanaliseerimine on kavandatud isevoolsena.

## Sademetevesi

Hoonete katustelt kogutakse sademevesi ja taaskasutatakse kastmisveena. Sademetevee käitlemise lahendused tehakse hoonestamise ehitusprojektiga. Haljasalal immutatakse sademetevesi pinnasesse omal krundil. Sademeteveett ei tohi juhtida olmereovee-kanalisatsioonitrassi. Sademeteveest vabanemiseks tuleb eelistada maastikukujunduslike võtetega looduslähedasi lahendusi. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkinnistutele.

## Tulekustutusvesi

Piirkonna tulekustutusveega varustamiseks on rajatud Tanuma tee serva ja Ajataguse tee serva tuletõrjevee hüdrandid – kaugus planeeritud elamute hoonestusalast on kuni 60m. Veevõtukohtade asukohad on näidatud joonisel DP-06.

## Küte

Hoonete küttesüsteemi valikul tuleb vältida fossiilsete kütuste kasutamist, eelistada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Konkreetsete lahendused tehakse hoonete küttesüsteemid ehitusprojektide koostamisel. Soovitav on küttesüsteemid lahendada päikesekütte kollektorite, öhksoojuspumpade või maasoojuspumpade abil. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsioonile, sj paigutust tuleb kajastada hoone eskiislahenduses. Maa peale päikesepaneelide kavandamine ei ole lubatud Maakütte kavandamisel täpsustatakse selle tehnilised võimalused sh kaabli paigaldusala hoonestuse ehitusprojekti koostamise käigus.

## 4.10. Kuritegevuse ennetamine

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Loomulikult ei vähenda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus

Korrashoid. Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Elatavus. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringset. Elamutega hoonestatud alal, kus elanikud on aastaringset kohal on üheks heaks võimaluseks naabrivalve rakendamine. Naabrid, vastavalt omavahelisele kokkuleppele, oma liikumistel hoiavad silma peal ka naabri hoonetel.

Nähtavus. Soovitatav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

Välisvalgustus. Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

Valve. Kui külas paiknevad elamud üksteisest kaugel ja kõigis ei elata aastaringelt, siis tuleks kasutada elektroonilisi valveseadmeid, mis annavad märku alarmiga või signaaliga valveteenistuse valvepuldil.

Territooriumi piiramine. Planeeritud üksikelamu krundile on lubatud rajada piirdeaedu. Elamu krundi piiramine piirdeaiaiga tähistab privaatala ning hoiab ära juhuslike inimeste sattumise hoonete juurde.

Muud meetmed. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgimise aga ka naabrivalve rakendamine.

## 5. Planeeringu elluviimine

### 5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeritav maa-ala paikneb tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Planeeritaval alal on olemas 1 üksikelamu koos abihoonetega, kahe üksikelamu ja neid teenindavate abihoone ehitamiseks ehitusõiguse määramine tiheasustusalale elamumaa piirkonnas on eeldatavalt oma olemuselt ohutu ning olulise keskkonnamõjuta. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamumaadega, siis kahe lisanduva eluaseme rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju ning valla elanikkonna suurenemine kahe perekonna võrra ei too eeldatavalt kaasa olulist mõju väljakujunenud infrastruktuurile.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatavate üksikelamute ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine.

Ajataguse tee ma- alale transpordimaa kruntide moodustamisega (transpordimaa krunt pos 4, 5,6), luuakse eeldused valla teedevõrgu korrastamiseks ja seda hooldamiseks

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada eelkõige positiivset mõju – seni kasutuseta seisma jäänud krunt tiheasustusalal väikeelamute piirkonnas muutub kasutusele võetud heakorrastatud alaks.

Keskkonningimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus. Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete sorteeritud kogumine lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri".
- Jõelähtme valla tiheasustusaladel kasvavate puude raiumiseks on vaja taotleda raieluba - Jõelähtme VV29.11.2006 määrus nr 38 Raieloa väljaandmise tingimused ja kord



- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade 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 ebakompetentsusest või valedest töövõtetest tulenevat võimalikku ohtu keskkonnale.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses 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“ lisa 1 kehtestatud II kategooria tööstusmüra piirtaset - päeval 50dB ja öösel 40dB.

## 5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) Transpordimaa krunt pos nr 5 ja 6 tasuta võõrandamine vallale.
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni; sj sidevarustuse puhul on lubatud kasutada ka üle-õhu (traadita) sidelahenduse teenust.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud elamumaa krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist elamumaa maaüksustel. Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

Elamumaa krundi hoonestamine ning heakorrastamine toimub vastavalt ehitusprojektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõõteldele.

Transpordimaa krundid (krunt pos.5 ja 6) antakse tasuta üle vallale. Krundil pos.4 ning kruntidel 5 ja 6 toimub ehitustegevus vastavalt koostatavale ehitusprojektile eraldiseisvalt elamumaa kruntide ehitustegevusest.

Detailplaneeringu alal ehitustööde teostamisel teha koostööd piirkonnas elavate inimestega ning teavitada neid eelnevalt mürarikaste töödega alustamisest ja tööde kestusest, et vältida teadmatusest tingitud kaebusi. Kavandatud tegevusest mõjutatud elanikele tuleb tagada terviseohutu elukeskkond.

## 5.3. Planeeringu realiseerimisest tulevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt. Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.