
Töö nr. 400-15 / 405-16 Eksemplar nr. /9

Tellija: JÕELÄHTME VALLAVALITSUS
Jõelähtme küla, Postijaama tee 7, 74202

Huvitatud isikud: OÜ KARKER (esindaja Karl Madis)
tel. 56 905000, e-post: karl.madis@gmail.com,
Neeme Laane, tel. 5236362, e-post: neeme.laane@live.com,
Meelis Arm, tel. 5090544, e-post: meelis.arm@rapo.ee,
Lauri Maldre, tel. 5205819, e-post: lauri@krematoorium.ee

Töö koostaja: OÜ MAAPLANEERINGUD,
reg. kood 10194910; tel. 6528403, e-mail: maaplan@gmail.com

Harju maakond Jõelähtme vald Ihasalu küla JAAGUVÄLJA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:
I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geograaf	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Tegevjuht

Maaja Zolk

Tallinn, 2016

SISUKORD

I OSA DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED 2-51

SELETUSKIRI 2-28

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	9
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	13
4. PLANEERINGUETTEPANEK	15
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted	15
Üldplaneeringu muudatuse ettepanek	15
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus	16
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaživesi tuletõrjeveevarustus	18
4.4. Elektrivarustus ja side	20
4.5. Küte	19
4.6. Juurdepääsuteed, parkimine, liiklus. Vertikaalplaneerimine	21
4.7. Keskkonnatingimused	23
Haljastus ja heakorrastus. Jäätmed. Keskkonnamõjud. Radooniriski piirkond. Tervisekaitse	
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	24
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	25
Andmed kruntide moodustamiseks	Tabel 1 26
Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud, ehitusõigus	Tabel 2 27
Planeeritud maa-ala bilanss	Tabel 3 28

JOONISED lk 29 - 37

Joonis 1 Situatsiooniskeem	-	29
Joonis 2 Kontaktvööndi skeem	-	30
Joonis 3 Väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringust (kehtestatud 29.04.2003 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr. 40) ja leppemärgid.	-	31-32
Joonis 4 Üldplaneeringu muudatuse ettepanek.	-	33
Joonis 5 Lähteplaan	M 1: 500	34
Joonis 6 Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1: 500	35
Joonis 7 Liiklusskeem	M 1: 500	36
Joonis 8 Illustreeriv joonis	-	37

KOOSKÖLASTUSED

lk. 38-51

1.	Jaaguvälja maaüksus detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel).	38-39
2.	Põhijoonis ja tehnovõrgud-kooskõlastused (joonis 6a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6).	40
3.	Volitus 18.01.2017a.	41
4.	Päästeameti kooskõlastus seletuskirjast	42
5.	OÜ Loo Vesi kooskõlastus 16.03.2017.a. /digitaalne/	43
6.	Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr. 2172984246, 22.03.2017 /digitaalne/	44-45
7.	Liiklusskeemi joonise digiallkirja kinnitusleht joonise koostaja (Roland Mäe) poolt 04.04.2017 /digitaalne/.	46
8.	Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr. 28213602, 10.04.2017 /digitaalne/	47-48
9.	OÜ Maaplaneeringud 13.04.2017 e-kiri eskiisi arutelul osalenutele ja vastus Alari Vainomehe 13.04.2017 e-kirjale, mis on saadetud ka kõigile eskiisi arutelul (24.01.2017) osalenutele.	49-51

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

LISAD

lk. 52-80

1.	Lähtetingimused	52-71
Lisa 1.1.	Planeeringuala kinnistusregistrite väljavõtted - Lisa 1.1.1 - 1.1.4	
1.1.1.	Väljavõte Jaaguvälja kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 4415902, kat. tunnus 24505:001:0161, Jaagunurme kat. tunnus 24505:001:0162, Jäära kat. tunnus 24505:001:0163, Amore kat. tunnus 24505:001:0164.	52
1.1.2.	Väljavõte Miku 4 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 3027902, Kadastiku tee 5 mü (kat. tunnus 24505:001:0067).	53
1.1.3.	Väljavõte Miku 8 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 3028502, Kadastiku tee 3 mü (kat. tunnus 24505:001:0071).	54
1.1.4.	Väljavõte Jaago-Vanatoa II kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 4458902, Kadastiku tee 1 mü (kat. tunnus 24501:001:0459).	55
1.1.5.	Väljavõte Ihasalu tee lõik 36 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 5425050, (kat. tunnus 24501:001:0460).	56
Lisa 1.2.	Planeeringuala katastriüksuste plaanid lisa 1.2.1 – 1.2.5	
1.2.1.	Jaaguvälja katastriüksuse plaan, kat. tunnus 24505:001:0161	57
1.2.2.	Jaagunurme katastriüksuse plaan, kat. tunnus 24505:001:0162	58
1.2.3.	Jäära katastriüksuse plaan, kat. tunnus 24505:001:0163	59
1.2.4.	Amore katastriüksuse plaan, kat. tunnus 24505:001:0164	60
1.2.5.	Miku 4 katastriüksuse plaan – Kadastiku tee 5 mü kat. tunnus 24505:001:0067	61
1.2.6.	Miku 8 katastriüksuse plaan – Kadastiku tee 3 kat. tunnus 24505:001:0071	62
1.2.7.	Kadastiku tee 1 katastriüksuse plaan, kat. tunnus 24501:001:0459	63
1.2.8.	Kadastiku tee lõik 36 katastriüksuse plaan, kat. tunnus 24501:001:0460	64
Lisa 1.3.	Maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500, sellest:	
Lisa 1.3.a.	Maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr. 1050 (Jaaguvälja, Jaagunurme, Jäära, Amore) koostaja: EmPe OÜ, koostamise aeg 07.06.2015,	65
Lisa 1.3.b.	Maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500, töö nr. 1065-3, koostaja: EmPe OÜ, koostamise aeg 21.03.2017.a.	66
Lisa 1.4.	Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala paiknemine nullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist).	67-68
Lisa 1.5.	Väljavõte maakütte spiraalkollektori reklaamlehest.	69
Lisa 1.6.	Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu variant 2 – vastavalt A. Vainomees juurdepääsuteede ettepanekule.	70
Lisa 1.7.	Ihasalu küla Kadastiku maaüksuse detailplaneering” – joonis 2 (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr. 98	71
2.	Tehnilised tingimused	72-80
Lisa 2.1.	Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 245701, 31.10.2016	72
Lisa 2.1.1.	Liitumisleping nr 40340, 02.12.2003, Meelis Arm (planeeringus krunt 3)	73
Lisa 2.2.	Keskkonnaameti 31.10.2016 korraldus nr. 1-3/16/2702 – Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta – Jaaguvälja.	74-76

- Lisa 2.3. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 27617872, 09.11.2016 **77-78**
- Lisa 2.4. Loo Vesi tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks, 21.11.2016, nr. 39/2016 **79-80**

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

lk. 81-

- 1.** Keskkonnaameti kiri 29.07.2015, nr. HJR 6-7/15/15581-2 – Seisukoht Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. **81-84**
- 2.** Jõelähtme Vallavalitsuse 10.12.2015 korraldus nr. 825 – Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. **85-95**
- 3.** Väljavõte ametlikest teadaannetest Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta 30.12.2015 a. **96**
- 4.** Väljavõte ametlikest teadaannetest Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 30.12.2015 a. **97-98**
- 5.** Väljavõte Jõelähtme valla ajalehest detsember 2015, nr. 222 - Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. **99**
Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise ja avaliku arutelu kohta.
- 6.** Väljavõte ajalehest Harju Elu 31. detsember 2015.a Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. **100**
Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise ja avaliku arutelu kohta
- 7.** Jõelähtme vallavalitsuse kiri nr. 7-3/23, 04.01.2016 Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu puudutatud isikutele (nimekiri pöördel). **101**
- 8.** Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähte-seisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 12.01.2016. **102**
- 9.** Kadastiku tee 8 maaüksuse (kü. 24501:001:0309) Alari Vainomehe 02.06.2016 e-kiri ja joonis alternatiivsete ettepanekutega juurdepääsuteede. **103-104**
- 10.** Jõelähtme Vallavalitsuse 28.06.2016 nr. 7-3/2565-1 vastuskiri seoses Alari Vainomehe ettepanekutele Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kohta. **105-106**
- 11.** Keskkonnaameti kiri 18.07.2016, nr. 6-2/16/8482-2 – Seisukoht Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. **107-109**
- 12.** Jõelähtme Vallavalitsuse 22.09.2016 korraldus nr. 748 – Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise jätkamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. **110-122**
- 13.** Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr. 7-3/4594, 18.10.2016 Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu puudutatud isikutele dp jätkamise kohta (nimekiri pöördel). **123**

14.	Väljavõte ametlikest teadaannetest Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise jätkamise kohta 19.10.2016 a.	124
15.	Foto planeeringuala piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise teate kohta.	125
16.	Kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamise järgseks realiseerimiseks nr. 2-10.12/15-2015.	126-136
17.	Väljavõte ametlikest teadaannetest Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 19.10.2016 a.	137-138
18.	Väljavõte Jõelähtme valla ajalehest oktoober 2016, nr. 232 - Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise jätkamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.	139
19.	Väljavõte ajalehest Harju Elu 21. oktoober 2016.a Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise jätkamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.	140
20.	Väljavõte Jõelähtme valla ajalehest detsember 2016, nr. 234 - Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise ja avaliku arutelu kohta.	141
21.	Väljavõte ajalehest Harju Elu 23. detsember 2016.a - Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise ja avaliku arutelu kohta.	142
22.	Jõelähtme vallavalitsuse kiri nr. 7-3/179, 11.01.2017 Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu puudutatud isikutele dp avaliku arutelu kohta (nimekiri pöördel).	143
23.	Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 24.01.2017	144-146

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõelähtme Vallavalitsuse 10.12.2015 korraldus nr. 825 Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta ning Jõelähtme Vallavalitsuse 22.09.2016 korraldus nr. 748 – Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise jätkamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteülesanne Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks;

Maa-ala plaanid tehnovõrkudega M 1:500, sellest:

Maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr. 1050 (Jaaguvälja, Jaagunurme, Jäära, Amore) koostaja: EmPe OÜ, koostamise aeg 07.06.2015;

Maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500, töö nr. 1065-3, koostaja: EmPe OÜ, koostamise aeg 21.03.2017.a. ;

- Ihasalu küla Kadastiku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr. 98);

- Ihasalu küla Kägala maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2014 otsusega nr. 103);

- Ihasalu küla Kõrtsi 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2015 otsusega nr. 209);

- Ihasalu küla Eigi 1 ja Meretuule kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.10.2009 otsusega nr. 548);

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40);

- Jõelähtme valla ehitusmäärus (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr. 36);

- Jõelähtme Vallavalitsuse 22.09.2016 korraldus nr. 746 – Ihasalu küla Kadastiku tee 1 kinnistule projekteerimistingimuste väljastamine;

- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arnegukava aastateks 2015-2026, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrusega nr. 49;

- Maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (kehtestatud 2003.a.);

- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik, Maakatastriseadus, Maakorraldusseadus, Looduskaitseadus, Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, Asjaõigusseadus,

Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;

- Planeeringuala katastriüksuste plaanid (vt. lisa 1.2.);
- Eesti standard EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- Eesti standard EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje

veevarustus";

- Majandus- ja taristuministri määrus 02. juuni 2015 nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;

- Majandus- ja taristuministri määrus 05. juuni 2015 nr 57 "Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused;

- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks;
- Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid, mida ülalpool ei ole nimeliselt loetletud;

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Ihasalu küla põhjaosas. Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal maakasutuse juhtotstarve perspektiivne elamumaa miljöökaitsealal.

Planeeritavad maaüksused on hoonestamata.

Joonisel 5 – Lähteplaan on fotod planeeringualal naabruses olevatest hoonetest.

Joonisel 2 (kontaktvööndi skeem) on ära näidatud kehtestatud ja algatatud naaberplaneeringud ning samal skeemil on näidatud numeratsiooniga planeeringuala naabruses ja planeeringualal olevate maaüksuste seos seletuskirjas oleva tabeliga 0 (Tabel planeeringuala naabruses (kontaktalal) olevad maaüksused). Tabeli veerg 1 on seotud joonisel 2 (kontaktvööndi skeem) oleva numeratsiooniga.

Planeeritava ala naabruse (kontaktala) kohta on toodud tabelis ehituslikud parameetrid.

Planeeringualal ja naabruses (kontaktalal) olevad maaüksused ja planeeringualal planeeritud hoonestatavad krundid : Tabel 0

Nr.(pos) joonisel 2	Maaüksuse nimi ja tunnus	Maaüksuse pindala // ehisregistri nr. // elamu korruste arv	Ehitiste alune pindala - ehisregistri andmetel	Maaüksuse olev sihtotstarve
PLANEERINGUALAL OLEVAD MAAÜKSUSED				
1.	Amore 24505:001:0164	522 m ² // -//-	hoonestamata	Maatulundusmaa
2.	Jäära 24505:001:0163	522 m ² // -//-	hoonestamata	Maatulundusmaa
3.	Jaagunurme 24505:001:0162	522 m ² // -//-	hoonestamata	Maatulundusmaa
4.	Jaaguvälja 24505:001:0161	1267 m ² // -//-	hoonestamata	Maatulundusmaa
5.	Kadastiku tee 3 24505:001:0071	3074 m ² // -//-	hoonestamata	Maatulundusmaa
6.	Kadastiku tee 5 24505:001:0067	3074 m ² // -//-	hoonestamata	Maatulundusmaa
7.	Kadastiku tee 1 24501:001:0459	2426 m ² // -//-	hoonestamata	Elamumaa
8.	Kadastiku tee lõik 36 24505:001:0164	509 m ² // -//-	hoonestamata	Transpordimaa
PLANEERINGUALA NAABRUSES OLEVAD MAAÜKSUSED				
9.	Kadastiku tee lõik 36 24501:001:0416	1095 m ² // -//-	hoonestamata	Transpordimaa
10.	Kadastiku tee 2 24505:001:0198 Elamu	5277 m ² // 116068819 // 2 korrust	120 m ²	Maatulundusmaa
11.	Ihasalu tee 100	24429 m ² //		Maatulundusmaa

	24505:001:1280 Eramu laiendus	116068818 // 2 korrust	226 m ²	
12.	Ihasalu tee 69 24505:001:0776	34280 m ² // -//-		Maatulundusmaa
13.	Ihasalu tee lõik 39 24501:001:0417	3477 m ² // -//-		Transpordimaa
14.	Ihasalu tee 110 24501:001:0314	3887 m ² // -//-		Maatulundusmaa
15.	Kadastiku tee 6//7 24501:001:0308 Suvila	9850 m ² // 120541347 // 1 korrus	26,4 m ²	Elamumaa
16.	Kadastiku tee 11 24505:001:0823 Elamu	10660 m ² // 116042911 // 2 korrus	167 m ²	Elamumaa
17.	Kadastiku tee 8 24501:001:0309 Üksikelamu	3886 m ² // 120761106 // 2 korrust	153 m ²	Elamumaa

PLANEERINGUALAL PLAN. HOONESTATAVAD KRUNDID JA PLANEERITUD HOONESTUS
(ei ole seotud joonise 2 (kontaktvööndi skeem) numeratsiooniga).

	KRUNT 1 Üksikelamu ja 2 abihoonet	1851 m ²	350 m ²	plan. elamumaa
	KRUNT 2 Üksikelamu ja 2 abihoonet	2681 m ²	400 m ²	plan. elamumaa
	KRUNT 3 Üksikelamu ja 2 abihoonet	2681 m ²	400 m ²	plan. elamumaa
	KRUNT 4 Üksikelamu ja 2 abihoonet	2426 m ²	400 m ²	olev elamumaa

Planeeringujärgselt on planeeritud elamukruntide ehitisealune pind keskmiselt á 387 m². Kruntide keskmine suurus on ca 2401 m².

Detailplaneeringu koostamise käigus on Kadastiku tee 8 maaüksuse (kü 24501:001:0309) omaniku Alari Vainomees poolt tulnud ettepanek kaaluda Kadastiku tee (pinnastee, mis läbib planeeringualal Kadastiku tee 3 ja Kadastiku tee 5 maaüksuste kirdenurka) alternatiivseid trassiettepanekuid (vt. menetlusdokumentides dokument nr. 9).

Alternatiivseid ettepanekuid on kaalutud, allpool nende analüüs:

Variant 1 (vt. menetlusdokumentides dokument nr. 9 - A. Vainomees ettepanekul teetrass punase joonega), samas juurdepääs naaberalale (Kadastiku tee 2 mü (kü 24505:001:0198)) ja avalikult kasutatavale jalgrajale kallasrajale pääsemiseks peab olema tagatud:

Variant 1 puhul Kadastiku tee 3 ja Kadastiku tee 5 maaüksuste kirdenurka läbiv olev pinnastee jääb oma olevale trassikoridorile. Variant 1 lahendusega planeeringuala maaomanikud ei nõustunud, kuna olev tee poolitab planeeritavat krunti (krunt 3) ja ei võimalda seda täies mahus sihtotstarbepäraselt kasutada.

Variant 2 (vt. menetlusdokumentides dokument nr. 9 - A. Vainomees ettepanekul teetrass rohelise joonega), samas juurdepääs naaberalale (Kadastiku tee 2 mü (kü 24505:001:0198)) ja avalikult kasutatavale jalgrajale kallasrajale pääsemiseks peab olema tagatud:

Variant 2 on ka graafiliselt läbi lahendatud (vt. lisa 1.6 – Ihasalu küla Jaaguvälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering – variant 2). Detailplaneeringu variant lähtub ettepanekust (A. Vainomees ettepanekul rohelise joonega – vt. menetlusdokumentides dokument nr. 9), kus teetrass algab Ihasalu teelt, suundub planeeringualal planeeritud kruntide 1 ja 4 ning kruntide 2 ja 3 vahelt läbi ja ühineb oleva Kadastiku tee trassiga Kadastiku tee 6//7 maaüksuse (kü 24505:001:0308) ja Kadastiku tee 5 piiril. Sellise lahenduse juures tuleb rajada uut teed (krunt 7) ca 100 meetrit. Planeeringuala kirdenurgaga piirneva naabruses oleva majapidamise juurde (Kadastiku tee 2 mü (kü 24505:001:0198)) on samuti vajalik tagada juurdepääs läbi planeeringuala. Samalt juurdepääsuteelt (Ihasalu tee lõik 36 pikenduselt) on planeeritud avalik juurdepääs kallasrajale viivale jalgrajale.

Variant 2 lahendusega planeeringuala maaomanikud ei nõustunud, kuna variant 2 rakendumisel tuleks rajada ebaökonoomselt pikki uusi teid ning krunt 4 oleks kolmest küljest piiratud teedega. Samuti krunt 3 oleks ebamõistlikult piiratud teedega.

Variant 3 (vt. menetlusdokumentides dokument nr. 9 - A. Vainomees ettepanekul teetrass sinise joonega), samas juurdepääs naaberalale (Kadastiku tee 2 mü (kü 24505:001:0198)) ja avalikult kasutatavale jalgrajale kallasrajale pääsemiseks peab olema tagatud:

Detailplaneeringu variant 3 lähtub uue teetrassi rajamise alguspunktis (Ihasalu teelt) samast ettepanekust, nagu variant 2 puhul, kuid uus teetrass ei ühine oleva Kadastiku tee trassiga Kadastiku tee 6//7 maaüksuse (kü 24505:001:0308) ja Kadastiku tee 5 piiril. Variant 3 rajatav teetrass läbiks ka Kadastiku tee 6//7 maaüksust uue teetrassina.

Variant 3 lahendusega planeeringuala maaomanikud ei nõustunud samal põhjusel, nagu variant 2 mittenõustumise korral (vt. eespool tekstis). Samas ei ole sirgete teetrasside rajamine põhjendatud rannaäärsel miljööväärtuslikul alal.

Kokkuvõte: Väljapakutud alternatiivsest kolmest teetrassi variandist ei ole ühtegi otstarbekas kasutada.

Kadastiku tee 3 ja Kadastiku tee 5 kirdenurka läbiva oleva pinnastee ümbertõstetud lahendus vt. joonis 6 (Põhijoonis ja tehnoõrgud).

Arvestades piirkonnas varemplaneeritud ja kehtestatud töödega, on Kadastiku tee 3 ja Kadastiku tee 5 maaüksustel olev pinnastee viidud maaüksuste idapiirile, osaliselt

Kadastiku tee 5 põhjapiirile (vt. lisa 1.7 – joonis 2 – „Ihasalu küla Kadastiku maaüksuse detailplaneering” (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr. 98).

Sellise juurdepääsutee lahendusega ümbertõstetava tee rajamise pikkus on poole väiksem variant 2 ja 3-ga võrreldes, samas on tagatud juurdepääs Kadastiku 2 maaüksusele ja kallasrajale viivale avalikult kasutatavale jalgrajale. Planeeritud krundid 3 ja 4 ei ole kolmest küljest piiratud teedega. Kirjeldatud lahendusega on planeeringuala omanikud nõustunud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- maaüksuste ümberjagamine ja maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ja transpordimaaks;
- kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

Planeeringuala suurus on ca 1,3 ha ja koosneb 8-st maaüksusest.

Jõelähtme Vallavalitsuse 22.09.2016 korraldusega nr. 746 on väljastatud Ihasalu küla Kadastiku tee 1 kinnistule projekteerimistingimused. Käesolevas detailplaneeringus on Kadastiku tee 1 kinnistu planeeringuala koosseisus ja ehitusõigus lahendatakse vastavalt detailplaanile.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Üldandmed

Planeeringuala käsitleb 8 maaüksust: Jaaguvälja mü– maatulundusmaa 100%, 1567 m ² Jaagusauna mü – maatulundusmaa 100%, 522 m ² Jäära mü – maatulundusmaa 100%, 522 m ² Amore mü – maatulundusmaa 100%, 522 m ² Kadastiku tee 5 mü – maatulundusmaa 100%, 3074 m ² Kadastiku tee 3 mü – maatulundusmaa 100%, 3074 m ² Kadastiku tee 5 mü – maatulundusmaa 100%, 3074 m ² Kadastiku tee 1 mü – maatulundusmaa 100%, 2426 m ² Ihasalu tee lõik 36 mü – transpordimaa 100%, 509 m ²	kü 24505:001:0161; registriosa 4415902 kü 24505:001:0162; registriosa 4415902 kü 24505:001:0163; registriosa 4415902 kü 24505:001:0164; registriosa 4415902 kü 24505:001:0067; registriosa 3027902 kü 24505:001:0067; registriosa 3027902 kü 24505:001:0071; registriosa 3028502 kü 24501:001:0459; registriosa 4458902 kü 24501:001:0460; registriosa 5425050
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeringuala on hoonestamata.
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Kavandatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub planeeringualal olevalt Ihasalu teelt. Planeeringuala kirdenuka läbib olev Kadastiku pinnastee. Planeeringuala keskel on kirde-edela-suunaline pinnastee. Mõlemad pinnasteed on nii Maa-ameti kaardirakendusel kui ka topograafilisel plaanil. Käesoleval ajal toimub liiklus planeeringualal oleval Ihasalu teel ja kirdenurgas oleval Kadastiku teel.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Planeeringualal asuvad Telia Eesti AS maakaablid ja Elektrilevi OÜ 0,4 kV õhuliin.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritaval alal maaparandussüsteemid puuduvad. Planeeringuala edelanurgas on olev kraav .
Planeeritaval alal muinsuskaitse- ja looduskaitse alused objektid	Muinsuskaitse- ja looduskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole. Planeeritav ala asub miljöökaitsealal.

Planeeritava alal olevad servituudid	Planeeringualal olevad servituudid puuduvad.
Kitsendused planeeringualale	- ranna piiranguvöönd on 200 m, mis ulatub osaliselt planeeringualale. - elektripaigaldise kaitsevöönd: elektrikilbil 2,0 m kilbist, õhuliinil 1,0 m kummalegi poole liini telge. Elektripaigaldis asub Kadastiku tee 3 ja Kadastiku tee 5 maaüksuste idapiiril. - sideehitise kaitsevöönd 1,0 m kummalegi poole maakaabli telge. Sideehitis asub planeeringuala lõunapiiril Ihasalu teest lõunas, teine side maakaabel läbib põhja-lõunasuunaliselt Jaaguvälja, Kadastiku tee 1, Kadastiku tee 3 ja Kadastiku tee 5 maaüksusi
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 60km.

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega

Kadastiku tee 2 mü	- 24505:001:0198 – maatulundusmaa
Ihasalu tee 100 mü	- 24505:001:1280 – maatulundusmaa
Ihasalu tee lõik 34 mü	- 24501:001:0416 – transpordimaa
Ihasalu tee 69 mü	- 24505:001:0776 - maatulundusmaa
Ihasalu tee lõik 39 mü	- 24501:001:0417 – transpordimaa
Ihasalu tee 110 mü	- 24501:001:0314 – elamumaa
Kadastiku tee 6//7 mü	- 24505:001:0308 - elamumaa

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne geodeetiline plaan. Joonise nimetus: „Maa-ala plaan tehnoorkudega”, M 1:500, töö nr. 1050, koostaja: EmPe OÜ Geodeesia, koostamise aeg 07.06.2015.a.;

„Maa-ala plaan tehnoorkudega”, M 1:500, töö nr. 1065-3, koostaja: EmPe OÜ Geodeesia, koostamise aeg 21.03.2017.a.;

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 4.06-4.76 m. Planeeritav ala on tasase reljeefiga.

3.4. Kõlvikuline jaotus

Maa-ameti Maakatastri katastriüksuste plaanide kohaselt kõlvikuline jaotus planeeringualal valdavalt looduslik rohumaa ja muu maa.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.

Planeeringus on ette nähtud maaüksuste ümberkruntimine ja jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks. Kokku moodustatakse 4 elamumaa krunti ja 2 transpordimaa krunti. Transpordimaa krunt (pos 6) on ette nähtud avaliku kasutusega ja transpordimaa krunt (pos 5) on olaneeritud erakasutusega. Ümberkruntimine on vajalik, sest olemasolevad maaüksused on iseseisvaks elamumaa krundi moodustamiseks liiga väikesed või pikad kitsad maaribad, kuhu ei ole funktsionaalselt otstarbekas elamut rajada. Tabelis 1 – Andmed kruntide moodustamiseks (joonis 6 – Põhijoonis ja tehnoõrgud) on välja toodud ümberkruntimiseks vajalike abikruntide suurused ja andmed ning millistest olevatest maaüksustest on planeeritud krundid moodustatud.

Elamumaa kruntidele on ette nähtud ühe üksikelamu ja kahe abihoone rajamine. Transpordimaa krundile (pos 6) on ette nähtud rajada tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusosal. Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve perspektiivne elamumaa miljöökaitsealal. Üldplaneeringu kohaselt on miljöökaitsealal uute elamukruntide suuruseks reeglina 0,7 ha ja elamute vähim omavaheline kaugus 50 m.

Käesolevas planeeringus on elamukruntide suurus vahemikus 1850 – 2535 ja planeeritud üksikelamute omavaheline minimaalne vahekaugus on 18,0-20,0 meetrit. Seega on detailplaneeringus tehtud ettepanek muuta üldplaneeringut.

Tagamaks üksikelamute minimaalset vahekaugust, on planeeringus hoonestusala jagatud hoonestusalaks, kuhu võib paigutada nii üksikelamu kui ka abihooned ja hoonestusala, kuhu võib paigutada ainult abihooned, kuna abihoonete omavaheline minimaalne kaugus ei pea järgima üksikelamute omavahelisi minimaalseid vahekaugusi.

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi.

Planeeringualal olevatest piirangutest tingitud kaitsevööndid (vt. ptk. 3.1 – Üldandmete tabel) on kantud joonistele 5 ja 6. Joonisele 6 on lisaks olevatele kaitsevöönditele peale kantud ka planeeritud kaitsevööndid.

Üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna avalikust huvist tulenevalt soovib kohalik omavalitsus eraldada osa käesoleval ajal eraomandis olevast

kinnistust olemasolevale üldkasutatavale Ihasalu teele transpordimaa moodustamiseks (krunt 6). Avaliku kasutusega tee teemaa piiridesse on võimalik rajada üldkasutatavaid magistraaltehnotrasse.

Samuti moodustatakse transpordimaa krunt Kadastiku teele Kadastiku tee 3 ja Kadastiku tee 5 maaüksustest. Olev pinnaste on käesoleval ajal liiga kruntide sügavuses, mis takistab kruntide hoonestamist. Detailplaneeringus on tee ümber tõstetud olevate maaüksuste idapiirile, osaliselt Kadastiku tee 5 põhjapiirile. Transpordimaa (pos 5) on ette nähtud erateena. Pos 5-le on planeeritud avalik kasutus jalgsipääsuna juurdepääsuks kallasrajale viiva avalikult kasutatavale jalgrajale (ca 10 m ulatuses pos 5 lõunapiirist) – vt. joonis 6 (Põhijoonis ja tehnovõrgud). Üldplaneeringu kohast avalikku pääsu (euromatkarada E-9) kallasrajale on täpsustatud KMK Studio OÜ poolt koostatava „Eigi 1 ja Meretuule kinnistu detailplaneeringuga”, töö nr 0906 (koostamiesel). Krundi 5 planeerimisel on arvestatud Ihasalu tee lõik 36 maaüksusel oleva teega. Krunt 5 teemaa laius 8,0 - 8,5 meetrit ja lõpeb 12x20 m ümberpööramisalaga (millest teekatte all on 12x12m). Käesoleval ajal planeeritud krundil 3 olevat ja krundi kirdeosa läbivat pinnaseteed (juurdepääsuks põhjapoolsetele olevatele maaüksustele) ei tohi enne likvideerida kui on rajatud detailplaneeringujärgne uus tee krundil 5.

Ihasalu tee lõik 36 maaüksusega on Ihasalu tee ja Kadastiku tee nurgal (krundiga 7a) liidetud Kadastiku tee 1 maaüksusest eraldatud teravnurune ala (krunt 7b) liiklusohutuse seisukohalt.

Nimetatud teelõikude (krunt 6 ja krunt 7b) valla omandisse andmine võimaldab vallal paremini korraldada teedevõrgu arendamist ja hooldamist.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Joonisel 6 „Põhijoonis ja tehnovõrgud” on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitisealune pind, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Hoonete välisviimistlus (üksikelamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal – laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind, betoon, klaas. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Vältida tuleb abihoone juhulikku ja plaanipäratud ehitust. Abihoone ja selle välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (üksikelamuga). Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust.
Harja suund (elamu)	Katuse harja suund vaba
Katuse kalle ja harja tüüp	Katuse kalle 30° - 45°. Lubatud on hoonetel kahepoolne kalle, maksimaalselt võib kasutada kuni kolme erinevat katusekallet.
Hoonete sokli kõrgus	Kuni 0.5 meetrit.

maapinnast	
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast.	Üksikelamul maksimaalne kõrgus 8.5 m, abihoonetel 4.5 m .
Hoonete arv krundil	1 üksikelamu ja 2 abihoonet.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Üksikelamul kuni 2 korrust (teine korrus katusekorrus), abihoonel 1 korrus
Krundi piirde	Piire peab sobima hoonete välisviimistlusega (piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel). Kõrgus kuni 1,5 m. elamukruntide piirde võib rajada mööda krundi piiri, transpordimaale ei ole uusi piirdeid ette nähtud. Olev kividest piirdeaed krundil 6 kuulub säilitamisele.
Ehitusjoon	Ehitusjoon teemaa piiri suhtes vaba.

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Hoonestusala määramisel on kinni peetud EV kehtivatest õigusaktidest ja normidest. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsisivusklassiks TP 3, tulepüsisivuskuja 8.0 meetrit.

Hoonete suurima lubatud ehtisealuse pinna määramisel on lähtutud vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Hoonete põranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 6 – põhijoonis ja tehnovõrgud, kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel kui selgub hoone täpne asukoht lubatud hoonestusalal.

Planeeritud servituudivajadused on kantud joonisele 6 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ (vt. tabel 4).

Planeeritud servituudid on vajalik kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatusse kokkuleppel servituudi taotleja ja maaomanikuga, või määrab selle kohus.

Vajalikud servituudialad käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

- oleva side maakaabli plan. servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses kruntidel 1, 3, 4, 5 ja 6 Telia Eesti AS kasuks;
- oleva. 0,4 kV õhuliini plan. servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses krundil 5 Elektrilevi OÜ kasuks;
- plan. side maakaabli plan. servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses kruntidel 1, 4 ja 6 Telia Eesti AS kasuks;
- plan. 0,4 kV maakaabli plan. servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses krundil 6, Ihasalu tee lõik 34 mü-l ja Ihasalu tee 100 mü-l Elektrilevi OÜ kasuks;
- plan. veetoru servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses ja plan. puurkaevu/salvkaevu plan. servituudivajadus krundil 1 kruntide 2, 3, 4 ja 6 kasuks;
- plan. veetoru plan. servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses krundil 2 kruntide 3 ja 4 kasuks; plan. veetoru plan. servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses krundil 3 krundi 4 kasuks;

-plan. servituudivajadus krundil 5 läbipääsuks naabermaaüksustele. Krundi 5 lõunapiirist ca 10 m ulatuses avalik kasutus jalgsipääsuna juurdepääsuks kallasrajale viiva avalikult kasutatavale jalgrajale.

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaživesi, tuletõrjevvevarustus.

Üldist

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 6 – Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Detailplaneeringus tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest.

Vastavalt Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale (aastateks 2015-2026) ei ole planeeringualale ette nähtud rajada ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivarustust.

Tehnovõrkude täpsed tehnilised lahendused antakse hoonete ehitusprojektide mahus.

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Loo Vesi tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 21.11.2016, nr. 39/2016.

Planeeringualal puudub ühisveevarustus- ja ühiskanalisatsioon.

Planeeringualal nelja elamukrundi veega varustamine on ette nähtud krundile 1 rajatavast puurkaevust või salvkaevust. Puurkaevul on olemas Keskkonnaameti sanitaarkaitseala vähendus 10,0 meetrile (vt. lisa 2.1 - Keskkonnaameti 31.10.2016 korraldus nr. 1-3/16/2702 – Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta – Jaaguvälja). Arvestades naabruses olevate puurkaevude halba veekvaliteeti ja samas olevate salvkaevude head vee kvaliteeti, on detailplaneeringus veevarustus planeeritud kas puurkaevu või salvkaevu baasil. Veeallika valik täpsustub hoonete ehitusprojekti koostamisel.

Veetarbimine planeeringualal: $4 \times 0.5 = 2.0 \text{ m}^3$ / ööpäevas.

Planeeritud veetoru kaitsevöönd 2,0 meetrit kummalegi poole veetoru telge, servituudiala on kaitsevööndi ulatuses.

Veevarustuse kohta koostada eraldi ehitusprojekt.

Veetorustiku paiknemine, läbimõõt ja hoonete veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel abihoonete ja üksikelamute ehitusprojektiga.

Kanalisatsioon

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud vastavalt Loo Vesi tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 21.11.2016, nr. 39/2016.

Piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub. Hoonete kanaliseerimine lahendatakse reoveemahutite baasil. Reovee kogumiseks planeeritud krundidel on ette nähtud plastikkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 5 - 10 m³), mis tagaks mahuti tühjendus-

sageduse 10 - 20 päeva. Omanikul sõlmida reovee väljaveo leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanaliseeritav veehulk planeeringualal: $4 \times 0.5 = 2.0 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

Kanaliseerimise väljaviikude asukoht ja kogumiskaevude asukohta täpsustatakse üksikelanute projekteerimisel.

Üksikelanu kogumiskaevul seaduses ettenähtud kuja ei ole.

Sademevesi ja drenaaživesi

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistutele. See on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega. Ala ei ole liigniiske, sademeveed imuvad pinnasesse.

Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala paikneb küla tiheasustusosal.

Käesolevas planeeringus on ette nähtud tuletõrjervee saamine planeeritud maa-alusest mahutist mahuga $2 \times 54 \text{ m}^3$, mis tagab kustutusvee normhulga 10 l/sek 3 tunni jooksul. Tuletõrjerveemahuti koos kuivhüdrandiga on planeeritud krundile 6. Kuivhüdrandist kõige kaugema planeeritud krundini (mööda teed krunt 3-ni) on ca 170 meetrit.

Mahuti täitmine toimub planeeritud veetorustiku abil maakraanist teisedatava voolikuga.

Mahutist on toodud veetoru ja kuivhüdrant tugevdatud pinnasega muruplatsi äärde $12 \times 14 \text{ m}$ (vt. joonis 6). Ihasalu tee (krunt 6) paikneb planeeringuala lõunaosas ja on läbiv tee, planeeritud erakasutusega tee (Kadastiku tee - krunt 5) lõppu on planeeritud $12 \times 12 \text{ m}$ suurune überpööramisplats. Kadastiku tee ei ole tupiktee, planeeringualast põhjapool jätkub tee, kuid on samuti eravaldues. Ihasalu tee ristilt on krundile 5 planeeritud überpööramisplatsi kaugus ca 135 m. Mõlemad planeeritud überpööramisplatsid on planeeritud nii, et teel kulgev liiklus ei segaks platside sihtotstarbepärast kasutamist – veokite überpööramist.

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

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt Majandus- ja taristuministri määruse nr. 54 ja EVS 812 osa 6-2012 nõuetele.

Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõrjekeskseksiooni pindala määratakse Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusele nr. 54 (Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded) vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud.

Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min. 3.5 meetrit.

Planeeringualast ca 115 m läände jääb varemplaneeritud tuletõrjerveemahuti (vt. joonis 6), mis käesolevaks ajaks ei ole välja ehitatud.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 245701, 31.10.2016.a. (vt. lisa 2.1)

Detailplaneeringu ala elektrienergiaga varustamine peakaitsmega á 3x25A on lahendatud järgmiselt: pos 3 olemasolevast liitumispunktist liitumiskilbil olemasoleval 0,4 kV õhuliini mastil (krundil 5) – liitumisleping on olemas (vt. lisa 2.1.1). Pos. 1 ja 4 projekteeritavast 2-kohalisest liitumiskilbist kruntide ühisel piiril toitega projekteeritavalt 0,4 kv kaabelliinilt. Pos. 2 ja puurkaevu elektrivarustus 2-kohalisest liitumiskilbist juurdesõidutee alguses toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt. Projekteeritav 0,4 kV kaabelliin saab toite olemasolevast 0,4 kV õhuliini mastist 9. Planeeritud maakaabel on planeeritud piki transpordimaa piiri.

Joonisel 6 on näidatud kaitsevööndid ja servituutide vajadused olevatele ja planeeritud elektripaigaldistele.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt. Vastavalt Elektrilevi OÜ detailplaneeringu kooskõlastusele nr. 2172984246, 23.03.2017 tuleb tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Elektrivarustuse ehitab välja Eesti Energia vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Side

Side on lahendatud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr.27617872, 09.11.2016. Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala planeeritavatele üksikelamutele maakaablitrassi ehitamiseks, nähes ette maakaabliga sisestuse igasse planeeritavasse üksikelamusse. Planeeritav sidetrass on seotud Ihasalu tee ääres Telia Eesti AS sidetrassiga Ihasalu tee ääres. Planeeringualal kirdekagusuunaliselt kulgev Telia trass säilitatakse ja koridori kasutatakse kruntide 1, 3 ja 4 sidega varustamiseks.

Joonisel 6 on näidatud kaitsevööndid ja servituutide vajadused olevatele ja planeeritud siderajatistele.

Sidetrasside sisestused hoonetesse täpsustuvad hoonete ehitusprojekti koostamisel.

Sidelahenduse kohta on vajalik koostada ehitusprojekt.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna.

Võimalikud kütelliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil), samuti soojuspumba kasutamine ja maaküte. Maakütte kollektorite asukoht lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus.

4.6. Juurdepääsuteed, parkimine, vertikaalplaneerimine, liiklus.

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad.

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Ihasalu teelt ja Kadastiku teelt.

Planeeringualal on käesoleval ajal üks avaliku kasutusega transpordimaa krunt – Ihasalu tee lõik 36, millel on olev tee kuid vajab rekonstrueerimist ja laiendamist Ihasalu tee ja Kadastiku tee nurgal (vt. joonis 6 ja vt. ka ptk. 4. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted ning samas peatükis “Üldplaneeringu muutmise ettepanek”). Detailplaneeringus on planeeritud juurde üks avaliku kasutusega transpordimaa krunt (krunt 6 – Ihasalu tee) ja üks erakasutusega transpordimaa krunt (krunt 5 – Kadastiku tee). Krunt 5 (Kadastiku tee) trassi valiku analüüs vt. ptk. 2 – Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.

Krundil 6 (Ihasalu tee) on olev tee, teemaale on planeeritud ka tuletõrjevee mahuti koos 12x14 m tugevdatud alusega muruplatsiga.

Krundi 5 planeerimisel on arvestatud Ihasalu tee lõik 36 maaüksusel oleva teega. Krunt 5 teemaa laius 8,0 - 8,5 meetrit ja lõpeb 12x20 m ümberpööramisalaga (millest teekatte all on 12x12m). Mõlematel planeeritud ümberpööramisplatsidel on tavaliiklus platside väline, seega on platse võimalik täielikult kasutada sihtotstarbepäraselt veokite takistamatuks ümberpööramiseks. Krunt 5 lõppu planeeritud ümberpööramisplatsi puhul on arvestatud:

1. liiklusohutust (takistamatu veokite ümberpööramisvõimalus, kuna plats ei ole läbiva liiklusega),
2. sellise platsi paigutuse juures jääb krunt 3 idaossa elamu paigutamiseks piisavalt vaba ruumi,
3. Kadastiku tee on planeeringuala läbiv tee (planeeringualast põhjas on tee eravalduses, maaüksuste koosseisus). Ihasalu tee ristilt on krundile 5 planeeritud ümberpööramisplatsi kaugus ca 135 m (normatiivne max 150 m).

Krunt 5 ümberpööramisplatsi mõõtmete juures on arvestatud, et talvisel ajal on võimalik platsil olev lumi teisaldada teekattest vabale alale, hoides 12x12 m platsi ka talvisel ajal kasutuskorras.

Käesoleval ajal olev Kadastiku tee läbib planeeringuala ja suundub eravaldustes põhja olevate majapidamisteni. Kadastiku tee 6//7 (kü 24501:001:0308) maaüksusel jääb oleva tee ja oleva elektriposti vahele ca 0,8 meetrit.

Planeeringualal ümbertõstetud tee planeerimisel on arvestatud normidekohase pöörderaadiusega (min 8,0 m) ning sellest tulenevalt on vajalik ka Kadastiku tee 6//7

maaüksusel oleva elektriposti juurest olevat teed ümber tõsta postist lääne poole. Seega oleva posti ja planeeritud tee idapoolse äärejoone vahele jääb ca 2,2 meetrit, mis tagab teel pöörderaadiuse 8,0 m. Planeeritud ümberpööramisplatsilt (krundil 5) vasakpöörde tegemiseks olevale Kadastiku teele (Kadastiku tee 6//7 maaüksusele) on samuti arvestatud normatiivse pöörderaadiusega 8,0 m. Sellest tulenevalt on vajalik Kadastiku tee 6//7 maaüksusel olevat teed ümber tõsta lääne poole oleva tee läänepoolsest piirjoonest ca 10 m (möödetud piki Kadastiku tee 5 ja Kadastiku tee 6//7 katastriüksuse piirjoont). Kadastiku tee 6//7 maaüksusel ümbertõstetud tee on võimalik endise teetrassi peale viia ca 15 meetri kaugusel (Kadastiku tee 5 ja Kadastiku tee 6//7 katastriüksuste ühisest piirjoonest põhjas). Sellise normidekohase tee planeerimisega tõstetakse Kadastiku tee 6//7 maaüksusel ca 45 m² suuruse pinnana olevat teetrassi lääne poole. Krundile 5 tee rajamiseks tuleb koostada teeprojekt, mis hõlmab ka Kadastiku tee 6//7 maaüksuse ümbertõstetavat osa. Ümbertõstmise kompensatsiooni küsimus lahendatakse omanikevahelise kokkuleppega.

Planeeritud Kadastiku teel tekib ristmik, kuna krundile 5 planeeritud ümberpööramisplats on arvestatud veokite takistamatuks ümberpööramiseks ja seega ei saa ta olla läbiva liiklusega.

Platsi paigutuse valik on antud tingimuste juures kõige ökonoomsem, sest planeeringualal tuleb arvestada ka hoonestuse ökonoomseima paigutusvõimalustega.

Transpordimaa kruntide lõiked (lõige 1-1, lõige 2-2, lõige 3-3 vt. joonist 6 – põhijoonis ja tehnovõrgud, ja joonis 7 – liiklusskeem.

Käesoleval ajal planeeritud krundil 3 olevat ja krundi kirdeosa läbivat pinnaseteed (juurdepääsuks põhjapoolsetele olevatele maaüksustele) ei tohi enne likvideerida kui on rajatud detailplaneeringujärgne uus tee krundil 5.

Juurdepääsud planeeritud kruntidele on näidatud joonisel 6 (Põhijoonis ja tehnovõrgud), kuid täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Juurdepääs krundile 2 on käesolevas planeeringus lahendatud üheselt maa ümberkruntimise tulemusena (ajutine krunt 2c on vahetatud ajutise krundi 1c vastu). Krundi 2 jaoks on planeeritud 1,5 m laiune ja ca 18 m pikkune jalgsipääs krundile 5 (Kadastiku tee).

Krundil 4 on piirang nähtavuskolmnurgast 8x100m (peatu ja anna teed).

Planeeringuala keskel on kirde-edelasuunaline ja idaosas põhja-lõuna suunaline pinnastee, mis kuuluvad likvideerimisele.

Ihasalu tee on asfaltkattega, Kadastiku tee on planeeritud tolmuvaba kattega (katte liik lahendatakse tee ehitamisel). Krundil 5 planeeritud teele on vajalik teha teeprojekt tee ehitamiseks, sõidutee laius on planeeritud koos teepeenardega 5,0 – 5,2 m. Krundil 7 olevale teele on vajalik koostada tee rekonstrueerimisprojekt.

Parkimiskohtade arv on antud vastavalt EVS 843:2016 (tabel 9.2) 3 parkimiskohta krundile, parkimine toimub omal krundil.

Servituudivajadused vt. seletuskirjas ptk. 4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus ja joonisel 6 – Põhijoonis ja tehnovõrgud tabel 4 – Vajalikud servituudialad käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks.

Liiklus

PlanS § 126 lg 1 p 7 alusel on detailplaneeringus määratud liikluskorralduse põhimõtted.

Joonisel 6 – Põhijoonis ja tehnovõrgud on näidatud Ihasalu teel ja Kadastiku teel liiklussuunad. Ihasalu tee ja Kadastiku tee on kahesuunalise liiklusega.

Kasutades asjakohast arvutiprogrammi on joonisele peale kantud 9,4 meetrise auto liikumistrajektor. Selle alusel saab väita, et teede laiused ja pöörderaadiused rahuldavad elamukruntide tulevaste elanike ja naaberkruntide elanike liiklusvajadusi ja elanikke teenindava transpordi (prügiauto, päästeauto, paakauto jne) liiklusvajadusi.

Juurdepääsuteed ja liiklus on lahendatud liikluspetsialist Roland Mäe poolt (tegevusluba, 10069m/13093).

Vertikaalplaneerimine.

Täpne vertikaalplaneerimine teostatakse hoonete ehitusprojekti mahus ja Kadastiku tee ümbertõstetava tee vertikaalplaneerimine teeprojekti koostamisel. Hoonete põranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 6 – põhijoonis ja tehnovõrgud, kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel, kuna see sõltub hoone täpsest paigutusest krundil.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus ja heakorrastus

Planeeritav ala on lage rohumaa. Kruntide haljastus lahendatakse koos hoone projekteerimisega järgmises projekteerimisstaadiumis.

Heakorra abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- kinnipidamine planeeringualal olevatest ja planeeritud kaitsevöönditest (vt. joonis 6);
- tolmuva kattega sõiduteede ehitamine.

Jäätmed

Olmejäätmete kogumiseks tuleb kruntidele paigaldada kinnised konteinerid ja kruntide omanikul sõlmida jäätmeveoleping. Jäätmete käitlemine lahendatakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele (Jõelähtme Vallavolikogu 20.12.2007 määrus nr. 94).

Ehitusaegsete jäätmete (purunenud ehitusmaterjalid, puidujäätmed, vahtplast, klaas, metall, pakendid jm) tekkimisel on vajalik ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine. Ehitusaegset väljakaevatavat pinnast kruntidel ei saa käsitleda jäätmetena, kuna seda pinnast kasutatakse selle loomulikus olekus samadel maaüksustel.

Ehitusjäätmel kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Jäätmeid võtab vastu Jõelähtme prügila (Tallinna jäätmete Taaskasutuskeskuse AS).

Keskkonnamõjud.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata keskkonda reostavaid objekte.

Kokkuvõtteks: Nelja üksikelamu ehitamine koos abihoonetega ei avalda olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnaalaste nõuete seadmist.

Radooniriski piirkond.

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnasega ala piiresse: pinnase(pinnaseõhu) radoonisisaldus on 30-50 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2009; EVS 840:2009, "Radooniohutu hoone projekteerimine").

Tervisekaitse

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks perspektiivne elamumaa miljöökaitsealal (Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr. 40, 29.aprill 2003).

Veevarustus ja kanalisatsioon vt. .ptk. 4.3.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole ohtlikke objekte (näiteks bensiinijaamad) ega ettevõtteid-asutusi, mis võiksid põhjustada katastroofe ja häirida elanikke.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini eburavaldavate paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva

nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);

— varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud dp alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine (servituudid vt. joonis 6 – Põhijoonis ja tehnoõrgud, tabel 3);
- elektriga liitumislepingu sõlmimine Elektrilevi OÜ-ga, sidevarustuse liitumislepingu sõlmimine .Telia Eesti AS-ga;
- vesivarustuse-, elektrivarustuse, sidevarustuse kohta projekti koostamine;
- tee projekti koostamine;
- hoonestusprojektide koostamine;
- enne ehituslubade taotlemist on vajalik taotleda (planeeringu ellurakendamise eesmärkidest tulenevalt) vajalikud keskkonnaloa. Kuna tegu on perspektiivse elamualaga, siis saasteluba ja jäätmeluba vajalik taotleda ei ole. (Keskkonnaministri 11.06.2014.a. määrus nr. 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba”. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a. määrus nr. 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta”. . Planeeritaval alal on veevarustus lokaalse puurkaevu baasil, mille veevõtt on ainult 2,0 m³/ööpäevas, seega käesoleva detailplaneeringu tarbeks ei ole vee erikasutusluba vaja.
- ehituslubade taotlemine;
- hoonete ehitamine ja vastuvõtmine.

Andmed kruntide moodustamiseks

Tabel 1

POS. (KRUNDI) NR	KRUNDI PLANEERITUD SIHTOTSTARVE	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS (m ²)	MOODUSTATAKSE MAAÜKSUSTEST	MAAÜKSUSE SENINE SIHTOTSTARVE
1	2	3	4	5
1 sh.	Elamumaa (E)	1850	1a+1b+1c+1d+1e	.
1a (ajutine)	Elamumaa (E)	652	Jaaguvälja	Maatulundusmaa (M)
1b (ajutine)	Elamumaa (E)	332	Jaagunurme	Maatulundusmaa (M)
1c (ajutine)	Elamumaa (E)	372	Jäära	Maatulundusmaa (M)
1d (ajutine)	Elamumaa (E)	408	Amore	Maatulundusmaa (M)
1e (ajutine)	Elamumaa (E)	86	Kadastiku tee 3	Maatulundusmaa (M)
2 sh.	Elamumaa (E)	2535	2a+2b+2c	.
2a (ajutine)	Elamumaa (E)	1264	Kadastiku tee 5	Maatulundusmaa (M)
2b (ajutine)	Elamumaa (E)	1185	Kadastiku tee 3	Maatulundusmaa (M)
2c (ajutine)	Elamumaa (E)	86	Jaaguvälja	Maatulundusmaa (M)
3 sh.	Elamumaa (E)	2536	3a+3b	.
3a (ajutine)	Elamumaa (E)	1572	Kadastiku tee 3	Maatulundusmaa (M)
3b (ajutine)	Elamumaa (E)	964	Kadastiku tee 5	Maatulundusmaa (M)
4	Elamumaa (E)	2402	Kadastiku tee 1	Elamumaa (E)
5 sh.	Transpordimaa (L)	1065	5a+5b	-
5a (ajutine)	Transpordimaa (L)	845	Kadastiku tee 3	Maatulundusmaa (M)
5b (ajutine)	Transpordimaa (L)	220	Kadastiku tee 5	Maatulundusmaa (M)
6 sh.	Transpordimaa (L)	1283	6a+6b+6c+6d	-
6a (ajutine)	Transpordimaa (L)	829	Jaaguvälja	Maatulundusmaa (M)
6b (ajutine)	Transpordimaa (L)	190	Jaagunurme	Maatulundusmaa (M)
6c (ajutine)	Transpordimaa (L)	150	Jäära	Maatulundusmaa (M)
6d (ajutine)	Transpordimaa (L)	114	Amore	Maatulundusmaa (M)
7 sh.	Transpordimaa (L)	534	Ihasalu tee lõik 36	Transpordimaa (L)
7a (ajutine)	Transpordimaa (L)	510	Ihasalu tee lõik 36	Transpordimaa (L)
7b (ajutine)	Transpordimaa (L)	21	Kadastiku tee 1	Elamumaa (E)

Märkus: Ajutised krundid ei oma iseseisvat ehitusõigust.

Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus.

Tabel 2

Pos (krundi) nr.	Krundi plan. suurus m ²	Ehitisealune max pind m ²	Täiseh. max %	Korruselisus (max. täiskorruseid) üksikelamu / abihoone	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast (m) üksikelamu / abihoone	Hoonete max arv krundil üksikelamu / abihoone	maa sihtaotstarve (vast. det. plaanile)	Sihotstarbe osakaal %	Suleitud bruto pind m ²	Min. tulepüsisusklass	Piirangud, servituudid, kommentaarid
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1850	350	19	2 / 1	8,5 / 4,5	1 / 2	E	100	700	TP3	Ranna osal. piiranguvöönd; ol. ja plan. sidekaabli kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan. puurkaevu/salvkaevu osaline sanitaarkaitsevöönd ja plan servituudivajadus; plan veetoru kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan. liitumiskilbi kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus;
2	2535	400	15	2 / 1	8,5 / 4,5	1 / 2	E	100	800	TP3	Ranna osal. piiranguvöönd; plan. puurkaevu/salvkaevu osaline sanitaarkaitsevöönd; plan veetoru kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan. liitumiskilbi kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus;
3	2536	400	15	2 / 1	8,5 / 4,5	1 / 2	E	100	800	TP3	Ranna osal. piiranguvöönd; ol. ja plan. sidekaabli kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan veetoru kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus
4	2402	400	16	2 / 1	8,5 / 4,5	1 / 2	E	100	800	TP3	Ranna osal. piiranguvöönd; ol. ja plan. sidekaabli kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan. liitumiskilbi kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; piirang nähtavuskolmnurgast
5	1065	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Ranna osal. piiranguvöönd; ol. sidekaabli kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; ol. 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; ol. liitumiskilbi kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan. servituudivajadus läbipääsuks naabermaüksustele; plan. avalik kasutus jalgsipääsuks kallasrajale viivale jalgrajale. .
6	1283	50	-	-	-	-	L	100	50	-	Ranna osal. piiranguvöönd; ol. ja plan. sidekaabli kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan. 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan. liitumiskilbi kaitsevöönd ja plan. servituudivajadus; plan. veetorstiku kaitsevöönd; olevas kraavis tagada vee vaba läbivool; plan. avalik kasutus; krundile on planeeritud tuletõrjeveemahuti.
7	534	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Ranna osal. piiranguvöönd; 0,4 kV õhuliini osal. kaitsevöönd; olev avaliku kasutusega tee, millega liidetakse plan. avaliku kasutusega tee (ajutine krunt 7b)..

Märkused: 1. Veerus 8 tähistab detailplaneeringu järgi tähis: E - üksikelamu krunti, L - transpordimaa krunti;

Planeeritud maa-ala bilanss

Tabel 3

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala	Kokku %
1	2	3	4
E	Elamumaa	9323 m²	76
L	Transpordimaa	2882 m²	24
	KOKKU	12205 m² = ca 1,3 ha	100

Jaaguvalja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, projekterija seisukoht
1	2	3	4	5
1.	Põhja-Eesti Päästkeskus Eerika 3 Tallinn	Kooskõlastatud OIS nr. 102-2017-2, 13.03.2017 Leho Lõiv /allkiri/	Kaust 1/9, Joonis 6a, lk.40 ja lk.42	
2.	Elektrilevi OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon Kadaka tee 61 Tel. 7154615	Kooskõlastatud tingimustel – Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Nr. 2172984246, 23.03.2017 Ave Voolaid /digiallkiri/	Kaust 1/9, lk.44- 45	Vastav tingimus ptk. 4.4. sisse kirjutatud
3.	Telia Eesti AS Sõle 8	Projekti kooskõlastus Nr. 28213602, 10.04.2017 Arvo Sepp /digiallkiri/	Kaust 1/9, lk.47- 48	
4	OÜ Loo Vesi	Kooskõlastatud 16.03.2017.a. Ain Mutli /digiallkiri/	Kaust 1/9, lk.43	
5	Maaüksuse omanik: <u>Jaaguvalja (24505:001:0161)</u> <u>Jaagunurme (24505:001:0162)</u> <u>Jäära (24505:001:0163)</u> <u>Amore (24505:001:0164)</u> KARKER OÜ Karl Madis tel. 56905000 e-mail: karl.madis@gmail.com	Detailplaneeringu lahendusega nõus. Jaaguvalja (24505:001:0161) Jaagunurme (24505:001:0162) Jäära (24505:001:0163) Amore (24505:001:0164) Karl Madis /allkiri/ 17.03.2017.a.	Kaust 1/9, Joonis 6a, lk.40	
6	Maaüksuse omanik: <u>Kadastiku tee 5 (24505:001:0067)</u> Neeme Laane tel. 5236362 e-mail: neeme.laane@live.com	Detailplaneeringu lahendusega nõus. Kadastiku tee 5 (24505:001:0067) mü omanik Neeme Laane /allkiri/ 17.03.2017.a.	Kaust 1/9, Joonis 6a, lk.40	
7	Maaüksuse omanik: <u>Kadastiku tee 3 (24505:001:0071)</u> Meelis Arm tel. 5090544 e-mail: meelis.arm@rapo.ee	Detailplaneeringu lahendusega nõus. Kadastiku tee 3 (24505:001:0071) mü omanik Meelis Arm /allkiri/ 17.03.2017.a.	Kaust 1/9, Joonis 6a, lk.40	
8	Maaüksuse omanik: <u>Kadastiku tee 1 (24501:001:0459)</u> Lauri Maldre tel. 5205819 e-mail: lauri@kramatoorium.ee	Detailplaneeringu lahendusega nõus. Kadastiku tee 1 (24505:001:0459) mü omanik Lauri Maldre /allkiri/ 31.03.2017.a.	Kaust 1/9, Joonis 6a, lk.40	
9	Naaberaaüksuse omanik: <u>Kadastiku tee 6/7 (24501:001:0308)</u> Mait Soost 500/9850 kaasomandist Laine Pootsmaa 9061/9850 kaasomandist Maido Lipp 289/9850 kaasomandist	<u>Kadastiku tee 11</u> Katrin Luhaäär tel. 56471170 e-mail: kluhaar@gmail.com / 23.03.2017.a. Mait Soost /allkiri/ 31.03.2017.a. Volitus	Kaust 1/9, Joonis 6a, lk.40 lk.41	

10	Liiklusskeemi koostaja Roland Mäe tel. 5172182	Kooskõlastatud 04.04.2017.a. Roland Mäe /digiallkiri/	Kaust 1/9, lk.46	
11	Jaaguvälja Jaagunurme Jäära Amore Karl Madis tel. 56905000 e-mail: karl.madis@gmail.com Kadastiku tee 3 Meelis Arm tel. 5090544 e-mail: meelis.arm@rapo.ee Kadastiku tee 5 Neeme Laane tel. 5236362 e-mail: neeme.laane@live.com Kadastiku tee 1 Lauri Maldre tel. 5205819 e-mail: lauri@kramatoorium.ee Kadastiku tee 11 Katrín Luhaäär tel. 56471170 e-mail: kluhaar@gmail.com Kadastiku tee 12 Erik Roose tel. 5155820 e-mail: erikroose1@gmail.com Kadastiku tee 14 Raul Roose tel. 56259741 e-mail: raul@triston.ee Kadastiku tee 6 Margus Pootsmaa tel. 5020909 e-mail: margus.pootsmaa@prodest.ee Kadastiku tee 8 Alari Vainomees tel. 5221040 e-mail: alari@web.ee Kadastiku tee 11 Ants Luhaäär e-mail: antslu@hotmail.com	OÜ Maaplaneeringud 13.04.2017 e-kiri eskiisi arutelul osalenutele ja vastus Alari Vainomehe 13.04.2017 e-kirjale, mis on saadetud ka kõigile eskiisi arutelul (24.01.2017) osalenutele.	Kaust 1/9 lk.49-51	
12	Maaüksuse omanik: Ihasalu tee lõik 36 (24501:001:0460) Jõelähtme vald			

Projekti autor

arhitekt

Maaja Zolk

LISAD paber kandjal