

**Harjumaa, Jõelähtme vald  
RUU KÜLA,  
MÄNNIKU MAAÜKSUSE  
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

TELLIJA: MTÜ Ruu küla heakorra selts  
Ülari Tiits  
ruukyla@gmail.com  
gsm 5021961

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)  
MTR reg. Nr. EEP000601  
Keemia tn 4  
Tallinn 10616

ARHITEKT: Kristiina Kokk  
kristiina@opt.ee  
gsm 533 00878

PROJEKTIJUHT: Arno Anton  
arno@opt.ee  
gsm 5698 3389

## KÖITE SISUKORD

### I SELETUSKIRI

SELETUSKIRI .....	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	3
5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	3
6 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....	5
7 PIIRINAABRID.....	5
8 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	5
7.1. MAAKASUTUS .....	5
7.2. LIIKLUSKORRALDUS .....	5
7.3. HOONED JA RAJATISED.....	5
7.4. TEHNOVARUSTUS.....	5
7.5. KEHTIVAD KITSENDUSED .....	6
7.6. RELJEEF .....	6
7.7. HALJASTUS JA KESKKOND .....	6
7.8. RADOONIOHU VÄLTIMINE.....	6
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	7
8.1. PLANEERINGULAHENDUS .....	7
8.2. HOONESTUSTINGIMUSED .....	8
8.3. ARHITEKTUURINÕUDED .....	8
8.4. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	9
8.6. KESKKONNAKAITSE .....	9
8.7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS.....	10
8.8. HALJASTUS JA HEAKORD.....	10
8.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	10
8.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	11
8.11. TEHNOVÕRGUD.....	11
8.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	11
8.11.2 Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimine.....	11
8.11.3 Elektrivarustus .....	11
8.11.4 Sidevarustus.....	12
8.12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	12

### V JOONISED

DP-01 Situatsiooniskeem	M -	21.02.2018
DP-02 Kontaktvööndi analüüs	M -	21.02.2018
DP-03 Tugiplaani	M 1:1000	18.02.2018
DP-04 Põhijoonis	M 1:1000	18.02.2018
DP-05 Ehitusõiguse tabel	M -	18.02.2018

## SELETUSKIRI

### 1 SISSEJUHATUS

Käesoleva planeeringu eskiisi on tellinud MTÜ Ruu küla heakorra selts. Planeeringualale ei ole varem detailplaneeringut koostatud. Planeeringuala suurus on ca 10,26ha.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Jõelähtme valla menetlemisel üldplaneering
- Jõelähtme Vallavalitsuse 08.06.2017 korraldus nr 513 Ruu küla Männiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- Jõelähtme valla arengukava ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

### 3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

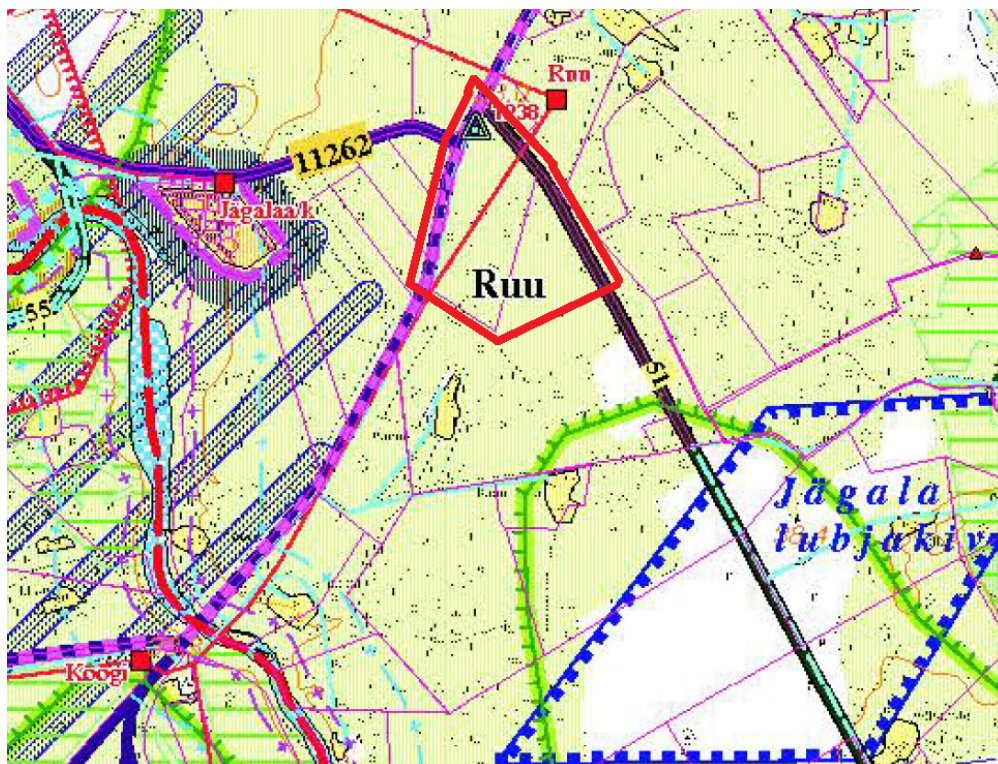
Geodeetiline alusplaan M=1:500 on möödistanud OÜ GEOPOINT poolt augustis 2017.a. Töö nr. 17-G319.

### 4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine sh multifunktsionaalse teeninduskeskuse ja elamute rajamiseks. Detailplaneeringuga määratakse kruntide hoonestualad, ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

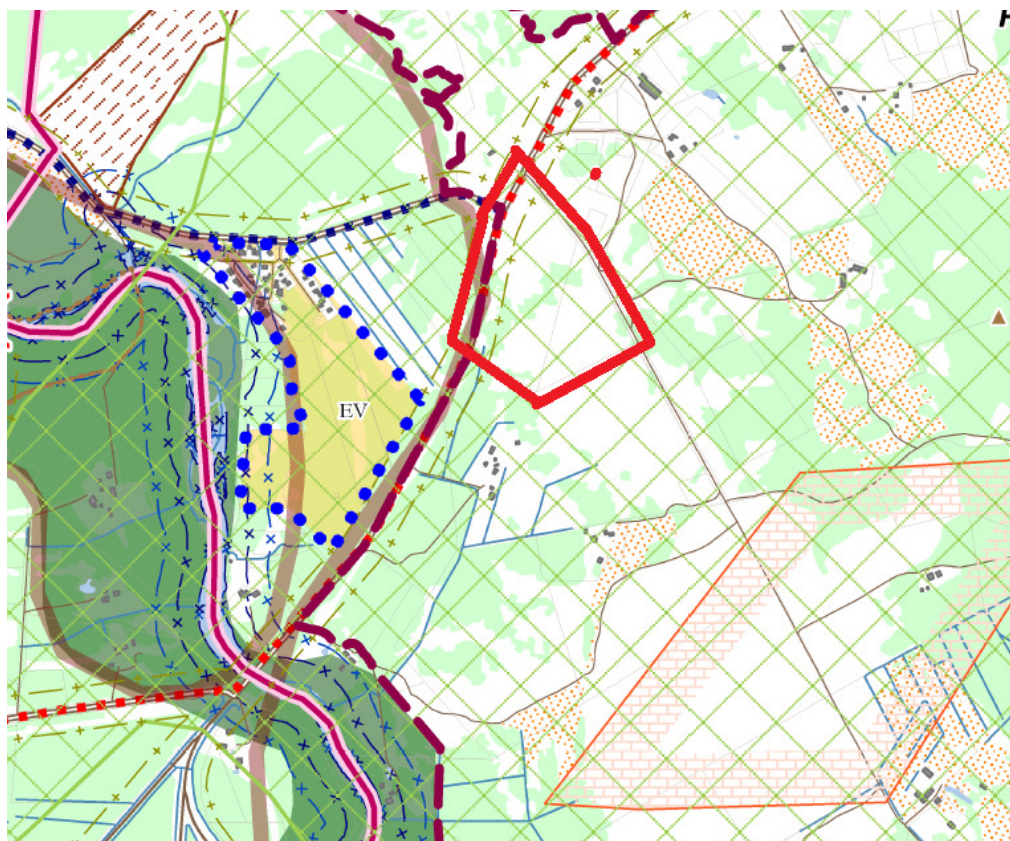
### 5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalal, rohevõrgustikus. Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve looduslik ala, mets.



Jõelähtme valla üldplaneeringu väljavõte.

Menetlemisel Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalal, rohevõrgustikus, kus võib elamuid rajada hajusalt rohevõrgustiku toimimist säilitades.



Jõelähtme valla menetlemisel üldplaneeringu väljavõte.

Detailplaneeringuga kavandatakse maakasutuse juhtotstarvet muuta 39% ulatuses, valdavalt elamumaaks ja vähesel määral ärimaaks. Ruu-Neeme ristmiku teeninduskeskuse väljaehitamine parandab elukeskkonda ja avalikkusele suunatud teenuste kättesaadavuse kvaliteeti ning mitmekesisust, mis on üheks valla arengueesmärgiks. Muuhulgas on külaseltsil eesmärgiks planeeringualale kavandada ka eakate päevahoid, mis vananeva rahvastikuga piirkondades on olulise tähtsusega. Ühtlasi loob töökohtade tekkimine ja elamumaade kavandamine eeldused ka valla elanike arvu kasvuks. Vastavalt planeerimisseadusele võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

## 6 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Ruu külas Karukella tee ja 11260 Jõelähtme-Kemba tee ristumiskohas. Piirkond on valdavalt hajaasustus, rohevõrgustikus, kus on üksikud elamud ja mõned väikeelamute piirkonnad, kus hoonestuseks on peamiselt ühe kuni kahekorruselised ühepereelamud. Kõik elamud on viilkatustega, valdavalt hallide, mustade ja pruunide toonidega. Fassaadid on valdavalt heledate ja pastelsete toonidega, materjalideks on laudis, tellis ja krohv. Planeeritud väikeelamute piirkonnad on valdavalt välja ehitamata veel. Planeeringualast ida ja lõuna suunas on rohumaad ja metsatukad – maatulundusmaa sihtotstarbelised krundid. Äri- ja tööstusobjektid lähipiirkonnas puuduvad. Teede ristumiskohas on bussipeatused. Lähimad teenindusasutused jäävad 2-4km kaugusele Koogil ja Jõelähtmes.

## 7 PIIRINAABRID

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Männiku	20,08 ha	24504:008:0774	Maatulundusmaa 100%
Karukella tee	12598 m <sup>2</sup>	24504:008:0645	Transpordimaa 100%
11260 Jõelähtme-Kemba tee	20,39 ha	24504:008:0485	Transpordimaa 100%

## 8 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab ca 10,26ha suurust maa-ala. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik juurdepääsu ja tehnovõrkude planeerimiseks.

### 7.1. MAAKASUTUS

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Männiku	6,76ha	24504:008:0642	Maatulundusmaa 100%
Männiku	3,50ha	24504:008:0775	Maatulundusmaa 100%

### 7.2. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on 11260 Jõelähtme-Kemba teelt läbi Karukella tee. Mõlemad on avaliku kasutusega. Maantee on asfalteeritud, kohalik tee on killustikkattega.

### 7.3. HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal hooned puuduvad.

### 7.4. TEHNOVARUSTUS

Planeeringualal tehno rajatised puuduvad. Kinnistut läbib vaid kõrgepingeliin 10m kaitsevööndiga kummalegi poole liinist.

### 7.5. KEHTIVAD KITSENDUSED

- 11260 Jõelähtme-Kemba tee teekaitsevöönd 50m
- Geodeetiline punkt kaitsevööndiga 3m märgi keskmest
- 

### 7.6. RELJEEF

Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane. Kõrgused on keskmiselt 33,0-33,5m.

### 7.7. HALJASTUS JA KESKKOND

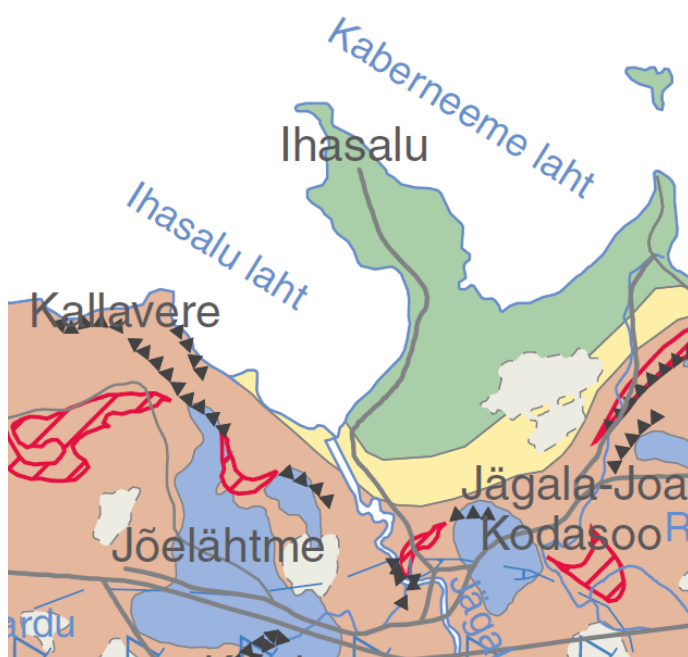
Planeeritav ala on kaetud grupiti kõrghaljastuse ja põõsastikuga. Valdavad puuliigid on kuusk, kask, kadakas.

### 7.8. RADOONIOHU VÄLTIMINE

Aluseks Eesti Standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”. Täpsemad kõrge radooniriskiga alad on kaardistatud Eesti Geoloogiakeskuse poolt („Esialgne Eesti radooniriski levilate kaart”, 2004) ning Ruu küla piirkonna väljavõte sellest on esitatud järgneval joonisel. Kaardi järgi asub planeeringula peamiselt madala ja kõrge radooniriskiga alade piiril. Enne ehitusprojektide koostamist teostada radooniuring.











Hoonete siseõhu radoon on peamiselt pärit pinnasest, seega on oluline rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest.

Elamute projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja lähtuda radooniuringust ning vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine” nõudeid tagamaks siseruumides radooniohutu keskkond. Radooni tõkestamiseks on erinevaid võtteid: üldjuhul sobib selleks betoon, kuid seejuures on oluline pöörata tähelepanu ehituskvaliteedile, kuna betooni tekkivate lõhede ja pragude kaudu saab radoon levida ja võib hoonesse sattuda. Kõrge radoonisisaldusega pinnase puhul tuleb betoonplaat katta vastavate materjalidega, mis tõkestavad radooni sisse imbumist. Nendeks võivad olla radoonikile, teatud liiki membraanid ja mastiksid. Lisaks katetele kasutatakse meetodeid, mis radoonirikka õhu hoonete alt minema juhivad või takistavad selle pääsemist ruumidesse, näiteks alarõhu meetod, õhkpadja meetod, põrandaaluse ventileerimine, radoonikaev ja ventilatsioon.



Radooniriskiga alad Jõelähtme vallas (Eesti Geoloogiakeskus, 2004)

#### Leppemärgid Legend

	Madala radooniriski ala, madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva. <i>Low radon risk area. Soils, mainly sands and silts, with low radioactivity. Unusual with high radon levels in houses.</i>
	Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid. <i>Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.</i>
	Alad, kus kohati võib esineda kõrge radoonisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jäajärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radoonisaldus majade siseõhus kõrge. <i>Areas with local occurrences of high radon ground. Areas, dominated by till or glacioluvial and glaciolacustrine sediments, with locally enhanced radioactivity. Areas where some houses may have high radon levels.</i>
	Kõrge radooniriski alad, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisaldus majade siseõhus on sageli kõrge. <i>High radon risk area. Areas where uranium-rich Dictyonema shale, Obolus sandstone, and phosphorite occur in soils and outcrops. High radon levels in houses are common.</i>
	Karst. Karstipiirkonnad on tuntud kui potentsiaalselt radooniohtlikud alad. Kui hoone asub karstitühiku või -lõhe kohal, võib radoon migreeruda nende kaudu rõhuerinevuste tõttu majade siseõhku. Karstinähtusi esineb ka väljaspool kontuuritud alasid. <i>Karst. Karst areas are known as potential radon prone areas. If a building is situated on a karst cavity or a fracture, radon gas may be moved into the building by a pressure-driven air flow. Karst can also be found outside the marked areas.</i>
	Aluspõhja kivimid, enamasti lubjakivid, mis avanevad maapinnal või on kaetud õhukese pinnakattega. Peamiselt madala radooniriski alad. Võib esineda karsti. <i>Bedrock, mainly limestone, with no or only a thin soil cover. Normally a low radon risk area. Karst may occur within the area.</i>
	Savi. Piirkondi, kus levivad savikad setted, loetakse enamasti normaalse radooniriski aladeks, ehkki pinnaste looduskiirgus on sageli kõrge. Savide halvad aeratsiooni-omadused raskendavad pinnasest migreeruva radooni jõudmist majade siseõhku. Klassifikatsioon kehtib vaid veeküllastunud savipinnaste puhul. <i>Clay. Areas with clayey sediments are generally classified as normal radon risk areas despite often higher radioactivity. The low permeability of clays reduces the possibility of the radon gas to be transported into houses. The classification is only valid as long as the clay is water-saturated.</i>
	Turbasood <i>Peatlands</i>
	Astang aluspõhja kivimites <i>Escarpment in bedrock</i>
	Dictyonemakilda avamus <i>Outcrop area of Dictyonema shale</i>

## 8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 8.1. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeritaval alal asuvad Männiku maaüksused on ette nähtud jagada üheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks äri- ja ühiskondlike ehitiste maa, üheks transpordimaa ja üheksaks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Iga elamumaa moodustab selle ümber või taga oleva maatulundusmaaga ühe kinnistu, millel on kaks katastriüksust.

Pos 1	- 7851m <sup>2</sup> , äri- ja ühiskondlike ehitiste maa, 50%/50%
Pos 2	- 3000m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 3	- 3087m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 4	- 3000m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 5	- 3000m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 6	- 3000m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 7	- 3000m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 8	- 3000m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 9	- 3000m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 10	- 3000m <sup>2</sup> , elamumaa
Pos 11	- 4717m <sup>2</sup> , transpordimaa
Pos 12	- 7001m <sup>2</sup> , maatulundusmaa
Pos 13	- 6913m <sup>2</sup> , maatulundusmaa
Pos 14	- 7000m <sup>2</sup> , maatulundusmaa
Pos 15	- 7000m <sup>2</sup> , maatulundusmaa
Pos 16	- 7000m <sup>2</sup> , maatulundusmaa
Pos 17	- 7000m <sup>2</sup> , maatulundusmaa
Pos 18	- 7000m <sup>2</sup> , maatulundusmaa
Pos 19	- 7000m <sup>2</sup> , maatulundusmaa
Pos 20	- 7001m <sup>2</sup> , maatulundusmaa

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kõrgetasemelise arhitektuuriga, keskkonda sobiva elamute grupi kujundamise, mis on kavandatud ühtse tervikuna.

## 8.2. HOONESTUSTINGIMUSED

Pos 1 krundile on lubatud ehitada külakogukondlik multifunktsionaalne teeninduskeskus, 1000m<sup>2</sup> on lubatud 2 korruselise ehitisealune pind ja 1000m<sup>2</sup> ühekorruselne, kuni kaks põhihoonet ja kuni 3 abihoonet. Igale elamukrundile võib ehitada ühe ühepereelamu ja kuni kaks abihoonet. Elamud on kuni kahe korruselised ja kuni 8,5m kõrged olemasolevast maapinnast. Abihooned on ühekorruselised ja kuni 4m kõrgused olemasolevast maapinnast. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Põhijoonisel näidatud krundi hoonestusalal oleva hoone kuju on näitlik ja täpsem asukoht ja kuju lahendatakse hoone arhitektuurse lahenduse ja ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel näidatud elamu soovituslik koht arvestab päikesevalguse maksimaalse ärakasutamisea nii aias kui siseruumides.

Planeeritavad krundi piirid ning ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

### EHITUSÕIGUSTE TABEL

Pos nr.	Ehitise otstarve	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Krundi Siht-otstarve	Ehitisealune pind, max m <sup>2</sup>	Korruselisus, max, põhihoone / abihoone	Hoonete kõrgus, max põhihoone/ abihoone	Hoonete arv krundil, max, põhihoone/ abihoone
1	Äri-ja ühiskondlik hoone	7851	Ä50Üh50	2000	2 / 1	8,5/4	2/3
2	Ühepereelamu	3000	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2
3	Ühepereelamu	3087	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2
4	Ühepereelamu	3000	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2
5	Ühepereelamu	3000	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2
6	Ühepereelamu	3000	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2
7	Ühepereelamu	3000	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2
8	Ühepereelamu	3000	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2
9	Ühepereelamu	3000	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2
10	Ühepereelamu	3000	E 100	300	2 / 1	8,5/4	1/2

## 8.3. ARHITEKTUURINÕUDED

- Kasutada kvaliteetseid välisviimistluse materjale: puit, kivi, krohv, betoon, metall.
- Hoone fassaadide värvitoonid valida looduslike materjalide naturaalsed toonid. Erksaid värve kasutada aktsentidena. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun)
- Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne ja visuaalselt nauditav.
- Katusekalle 40-45 kraadi. Kaldkatuse puhul tuleb kinni pidada planeeringuga määratud kõrgusmärgist. Pos 1 hoonete katuse kalle 0-45°.

- Hooned peavad olema arhitektuurselt ühtset stiili, piirkonda sobituvad ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustavad hooned.
- Hoonete arhitektuurne väljanägemine täpsustatakse eraldi projektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituvad ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustavad hooned.
- Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks SoM määruse nr 42) § 6 liikluse normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).
- Siseruumides tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.
- Elamute ja äri-ja ühiskondliku hoone eskiisid kooskõlastada valla arhitektiga, kes hindab arhitektuuri sobivust antud alale.

#### **8.4. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

Juurdepääs planeeringualale on 11260 Jõelähtme-Kemba teelt läbi Karukella tee. Mõlemad on avaliku kasutusega. Maantee on asfalteeritud, kohalik tee on killustikkattega. Planeeringualale ette nähtud elamukruntidele juurdepääsuks on kavandatud eraldi transpordimaa krunt. Juurdepääsutee on tolmuva kattega tupiktee ja selle lõpus on ümberkeeramiskoht. Planeeritavale teele ei ole ette nähtud tänavakaitsevööndit.

Normatiivne parkimiskohtade arv krundil on arvutatud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, väikeelamute normi aluseks võttes. Vastavalt normatiivile peab alale ette nägema 27 parkimiskohta. Planeeringulahendusega on elamutele kokku ette nähtud minimaalselt 36 parkimiskohta. Äri-ja ühiskondliku hoone parkimisvajadus koolituskeskuse ja vanurite päevahoiu funktsiooni järgi on ca 10 kohta. Planeeritud on vähemalt 30 parkimiskohta, et suuremate küla ja muude sündmustega tagada piisav parkimisvajadus.

Kruntide juurdepääsutee ja pos 1 parkimislahendus lahendatakse ja täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus. Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standard EVS 843:2016.

Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt hoone funktsioonile ja parkimiskohtade vajadusele. Sõidutee kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

#### **8.6. KESKKONNAKAITSE**

Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid. Maa-ameti kaardirakenduse järgi jääb planeeringuala projekteeritava Ruu maastikukaitseala serva.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine;

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta 1-2 korruseliste elamute ja abihoonete ning küla kogukondliku teeninduskeskuse rajamine ning ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele;

Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket. Vibratsioon võib kaasneda tegevusega hoonestuse ehitamise ajal.

Planeeringualale planeeritav hoonestus on oma iseloomult elamud ja väikesemahuline külakeskus, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

### **8.7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS**

- Keskkonnaministri 11.06.2014.a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb *enne ehitusloa taotlemist* taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud tegevusi, mille korral on vaja taotleda vee erikasutusluba.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevisse kasutamise. Kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.

### **8.8. HALJASTUS JA HEAKORD**

Planeeringuga on ette nähtud ehitusõigusega kruntidel hoonestusaladelt vaid ehituse alla jääva kõrghaljastuse likvideerimine. Teemaakrundil olev kõrghaljastus likvideeritakse täielikult, et tagada tehnovõrkude kaitsevööndid ja tee ehitus-hooldus. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti asendiplaanil. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada vihmavete mittekaldumine kõrvalkinnistutele. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele. Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

### **8.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus

- valgustatus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud
- videovalve

## 8.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest..

Tuletõrjevési saadakse planeeritava tee äärde planeeritud puurkaevu baasil tuletõrjevési mahutist. Veesurve peab vastama seadusandlusele, selle puudumisel vastavat teemat käsitlevale Eesti Standardile.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

## 8.11. TEHNOVÕRGUD

### 8.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualale on ette nähtud puurkaev, kaitsevõõndiga kuni 50m.

Igale ehitusõigusega krundile on planeeritud krundi piirist ca 1m kaugusele liitumispunkt. Planeeringuala veetarve kokku on ca 7 m<sup>3</sup>/ööp. Reovesi kogutakse kogumismahutitesse.

### 8.11.2 Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 33,0 ja 33,5m. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes ja vaid hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Sademevesi immutatakse krundi piires.

### 8.11.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt xxx väljastatud tehnilistele tingimustele nr xxx.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 9x (3x25A) ja 1x(3x100).

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud xxx alajaama toltelt, mis paikneb planeeringualast ca xxxm kaugusel.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud ehitatavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaabelliinidelt, toitega xxx alajaamast. Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4kV maakaabelliin ringtoitena. Igale krundile on planeeritud eraldi liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.

#### **8.11.4 Sidevarustus**

Sideühendust ei planeerita. Vajadusel kasutada läbi õhu levivaid lahendusi.

#### **8.12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

- Moodustada krundid;
- Seada vajalikud servituudid;
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede / parklate ehitamiseks;
- Kasutuslubade taotlemine.

16.02.2018

L.Talving