



Paasiku 28-103, Tallinn
Tel : 5060873
info@eurostuudio.ee
www.eurostuudio.ee
Reg.nr.11257512
MTR EEP002094

IHASALU TEE 42, 46 JA VABA MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba mü, Ihasalu küla, Jõelähtme vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-19-05

Stadium: DP

Koostaja: Eurostuudio OÜ
Planeerija: Ilona Krivonogov
Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Mart Bormeister
Taavi Aare

Tallinn, 01. august 2021

I MENETLUSDOKUMENDID

- Jõelähtme Vallavalitsuse seisukohad Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamisele esitatud vastuväidetele, 13.06.2019 nr 7-3/1394-3
- Vastuväited Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamisele, Kristo Kallas, Aller Sirbi lepinguline esindaja, 13.05.2019
- Jõelähtme Vallavalitsuse otsus Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 13.12.2018 nr. 163.
- Jõelähtme valla, Taavi Aare, Mart Bormeister ja OÜ Eurostudio omavaheline hankeleping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks 12.12.2019 nr. 2-10.12/23-2018.
- Mart Bormeistri ja DP Büroo taotlus detailplaneeringu algatamisest Ihasalu külas Ihasalu tee 42 maaüksusel, 22.11.2016.
- Taavi Aare ja Plaan OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest Ihasalu külas Ihasalu tee 46 ja Vaba maaüksustel, 02.01.2018.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalid.....	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.2 Kontaktvööndi seosed	5
3.3 Alusplaan.....	7
3.4 Maaomand planeeritaval alal	7
3.5 Haljastus	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	8
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	8
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	8
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	10
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	10
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	11
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	12
4.3 Tehnovõrgud	13
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	13
4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed	13
4.3.3 Elektrilahendus	14
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	14
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	15
4.4 Kitsendused	15
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	16
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	16
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	16

4.5.3 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	17
4.6 Tuleohutusnõuded	17
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
4.8 Planeeringu elluviimise kava.....	18

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 335920, 22.10.2019

IV JOONISED

1. ASUKOHA SKEEM	1:5000	AS-1
2. TUGIPLAAN	1:500	AS-2
3. PÕHIJONIS	1:500	AS-3
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	1:5000	AS-4

V KOOSTÖÖ

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused

IHASALU KÜLA IHASALU TEE 42, 46 JA VABA MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalid

- Planeerimiseadus;
- Jõelähtme Vallavalitsuse otsus Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maatüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamisest, lähtülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 13.12.2018 nr 163.
- Mart Bormeisteri ja DP Büroo taotlus detailplaneeringu algatamisest Ihasalu külas Ihasalu tee 42 maaüksusel, 22.11.2016.
- Taavi Aare ja Plaan OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest Ihasalu külas Ihasalu tee 46 ja Vaba maaüksustel, 02.01.2018.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40);
- Ihasalu küla PII MAAT I maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr. 127);
- Ihasalu küla Eigisauna 1 ja Allika kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.12.2000 otsusega nr. 68);
- Ihasalu küla Kajaka maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2014 otsusega nr. 124)
- Ihasalu küla Ihasalu tee 38 ja 40 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 04.05.2017 korraldusega nr. 408).
- Planeeritava ala katastriplaanid.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, Optiset OÜ, töö nr. J-844/18, 01.06.2018 (Ihasalu tee 42).
- Geodeetilised mõõdistused, Tuvar Ehitus OÜ, töö nr. 18-G-07, 01.01.2018 (Ihasalu tee 46, Vaba mü).

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste jagamine ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,6 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev elamukrundi suuruse ja elamutevaheliste kauguste osas.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Ihasalu tee 42 (katastritunnus: 24501:001:0665; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 7272 m²), Ihasalu tee 46 (katastritunnus: 24501:001:0640; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 8382 m²), Vaba (katastritunnus: 24505:001:0060; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 8676 m²), Ihasalu tee lõik 13 (katastritunnus: 24501:001:0666; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 277 m²), Ihasalu tee lõik 15 (katastritunnus: 24501:001:0641; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 621 m²) ja Ihasalu tee 31 (katastritunnus: 24501:001:0664; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 588 m²) maaüksused.

Planeeritav ala asub Ihasalu küla idaosas, Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal. Alale juurdepääs on Ihasalu teelt ja läbi eraomandis oleva Ihasalu tee 40 maaüksuse. Ihasalu tee 46 maaüksusele on väljastatud ehitusluba üksikelamu ehitamiseks nr 1712271/26922, 04.08.2017. Käesoleval hetkel on elamu ehitusega alustatud, teised planeeringualas hõlmatud maaüksused on hoonestamata. Lisaks on Ihasalu tee 46 kinnistule projekteeritud puurkaevu rajamine, ehitusluba nr 2012271/43163, 17.12.2020.

Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega, valdavalt kasvab planeeringualal männimets. Kinnistuid läbib pinnasetee. Maapinna kalle on läänest itta, Kaberneeme lahe kaldaalal levib madal soine, liivane tasandik. Ihasalu tee ääres levib liivane nõrgalt leetunud muld, kus maapinna kõrgused seljandikel ulatuvad kohati isegi kuni 5-6 meetrini. Kaberneeme lahe suunas maapinna kõrgus langeb kuni ühe meetrini. Mulla lõimiseks on kruusliiv või gleistunud leetunud muld. Huumushorisoni tusedus ulatub ala lääneosa seljandikel kohati 15-17 cm-ni, vähenedes Kaberneeme lahe suunas alla 10 cm.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 12.02.2019) ei paikne planeeringualal kaitsetavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Planeeringualal on olemasolevad tehnovõrgud: sidetrass ja elektri õhuliin Ihasalu tee ääres, planeeringuala läänepoolses servas.

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

1. veekogu kallasrada 10 m;
2. ranna veekaitsevöönd 20 m;
3. ranna ehituskeeluvöönd 100 m; metsaalal vastavalt Looduskaitseadusele §38 lg2 200m
4. ranna piiranguvöönd 200 m;
5. kõrgepinge elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m. teljest;
6. madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m. teljest;
7. sideehitise kaitsevöönd 1 m. teljest.

3.2 Kontaktvööndi seosed

Planeeritav ala asub Ihasalu küla idaosas Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal. Planeeringuala jääb miljöökaitsealale.

Planeeritavad maaüksused on hoonestamata, välja arvatud Ihasalu tee 46, kus on alustatud elamu ehitusega. Maaüksused on kaetud suuremas osas kõrghaljastusega, milles leidub üksikuid lagendikke. Maaüksuste lääneosas (Ihasalu tee ääres) ja idaosas (merest ca. 100 m. kaugusel alal) kasvab männimets, keskosa on kaetud vähemväärtusliku lepaga. Maaüksuste keskosas on tee ning kõrgendikul asuv lagendik. Planeeritava ala suurus on ca. 2,6 ha. Planeeringualast lõunapool, väljaspool detailplaneeringu ala on Ihasalu tee 36 maaüksusel (kat 24501:001:0789) ja Ihasalu tee 34 maaüksusel (kat 24501:001:0790) asuvate elamute omavaheline vahekaugus on 41 meetrit. Ihasalu tee 36 krundil asuv elamu ja abihoone asuvad rannale lähedal – elamu (ehitisregistri kood 116068880) 63 m. kaugusel, abihoone (ehitisregistri kood 116068879) 50 m. kaugusel tavalisest veepiirist.

Kontaktvööndis arvestamisele kuuluvad planeeringud:

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

Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud:

2. Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr. 127);
 - Elamukrundid suurus vahemikus 1740-2900m², keskmiselt ca. 2000.m², ehitisealune pind maksimaalselt 200 m², olemasolev täisehitusprotsent 3-14,2 %, olemasolevate elamute kõrgused 5,2-12,8 m.
3. Ihasalu küla Eigisauna 1 ja Allika kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.12.2000 otsusega nr. 68);
 - Üks kinnistu on hoonestamata, teisel on ehitisealune pind 390 m², täisehitusprotsent 6,1%.
4. Ihasalu küla Kajaka maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2014 otsusega nr. 124);
 - Ehitisregistrisse kandmata olemasolev hoonestus ehitisealuse pinnaga ca 70 m², täisehitusprotsent 0,7 %.
5. Ihasalu küla Ihasalu tee 38 ja 40 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 04.05.2017 korraldusega nr. 408);
 - Hoonestamata krundid, detailplaneeringu järgi lubatud täisehitusprotsent 3-5 %, ehitisealune pind 250-400 m², elamu kõrgus 8,5 m.

Neljast kontaktvööndis kehtivast detailplaneeringust kolm järgivad üldplaneeringus nõutud kinnistute suurusi, ning vastavalt sellele, on kinnistud suuremad kui 7000 m².

Üks detailplaneering (PRII MAAT I DP) nägi ette väga väikeste kruntide moodustamist – vahemikus 1700-2900 m². Samuti lubab see detailplaneering ehitada elamuid kõrgusega kuni 9,0 m, kontaktvööndis on elamute kõrgused enamasti 8,5 m. piirides.

Elamumaa kinnistute suurused kontaktvööndis **Tabel 1**

Aadress	Krundi pindala, m ²	Ehitisealune pind, m ²
Krundid pindalaga väiksemad kui 7000m²		
Ihasalu tee 36	3530	81
Ihasalu tee 23	6213	161,5
Ihasalu põik 23	6403	254,3
1. PRII MAAT I maaüksuse detailplaneering		

Prii tee 1	2580	200
Prii tee 3	1980	200
Prii tee 4	1830	200
Prii tee 5	2098	200
Prii tee 6	1740	200
Prii tee 7	2089	200
Prii tee 8	2781	200
Prii tee 9	2160	200
Prii tee 10	5779	200
Prii tee 11	2121	200
Prii tee 13	2092	200
Prii tee 14	2890	200
Krandid pindalaga suuremad kui 7000 m²		
Ihasalu tee 34	7475	117,1
Ihasalu tee 30	11363	127,5
Ihasalu tee 48	17968	604
2. Eigimaa 1 ja Allika kinnistute detailplaneering		
Ihasalu tee 54	12188	350
Ihasalu tee 52	8150	300
3. Kajaka maaüksuse detailplaneering		
Ihasalu tee 50	9183	470
4. Ihasalu tee 38 ja 40 maaüksuste detailplaneering		
Ihasalu tee 38	9132	400
Ihasalu tee 40	10602	250

Nagu tabelist on näha, enamus kinnistuid on kontaktvööndis väiksemad kui üldplaneeringuga ette nähtud 7000 m².

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Optiset OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr. J-844/18, 01.06.2018 (Ihasalu tee 42) ja Tuvar Ehitus OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr. 18-G-07, 01.01.2018 (Ihasalu tee 46, Vaba mü).

3.4 Maaomand planeeritava alal

Tabel 2

Nr.	Aadress	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Ihasalu tee 42	7272 m ²	4969602	24501:001:0665	maatulundusmaa
2	Ihasalu tee 46	8382 m ²	2573302	24501:001:0640	elamumaa
3	Vaba	8676 m ²	3041002	24505:001:0060	maatulundusmaa
4	Ihasalu tee lõik 13	277 m ²	4969602	24501:001:0666	transpordimaa
5	Ihasalu tee lõik 15	621 m ²	5655050	24501:001:0641	transpordimaa
6	Ihasalu tee 31	588 m ²	4969602	24501:001:0664	maatulundusmaa

3.5 Haljastus

Planeeritav ala paikneb nõrgalt lainelise reljeefiga rannikumadalikul Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahel. Maaüksused on suuremas osas kaetud kõrghaljastusega, milles leidub üksikuid lagendikke. Maaüksuste läänepoolses osas, Ihasalu tee äärsel alal kasvab männimets, mere suunas liikudes asenduvad männid vähemväärtuslike liikidega (kask, lepp jm.).

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuala koosneb 6 krundist, mis jagatakse 8 krundiks, planeeritud on neli elamumaa krunti, kolm transpordimaa krunti ja üks krunt jääb maatulundusmaaks. Käesoleva detailplaneeringuga on nähtud ette Vaba ja Ihasalu tee 46 kruntide jagamine kolmeks elamumaa kinnistuks. Lisaks Vaba maaüksusest lahutatakse osa maad transpordimaa kinnistu jaoks.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on perspektiivne väikeelamumaa, mets rannal. Samuti jääb planeeringuala miljöökaitsealale. Miljöökaitsealal ja metsaga tiheasustusalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha. ja elamute minimaalne vahekaugus peab olema vähemalt 50 m.

Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev elamukrundi suuruste, elamutevaheliste kauguste osas ning ranna ehituskeeluvööndi osas.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada elamutevaheline kaugus 50 meetrilt kuni 40 meetrini järgmiste põhjendustega:

- Antud elamutevahelise kauguse vähendamine tuleb ainult ühe krundi suhtes – Pos. 4 kinnistu planeeritud elamu hoonestusala on 40 meetri kaugusel Ihasalu tee 40 krundist ja 45 meetri kaugusel Pos. 3 krundist. Pos 4 elamu hoonestusala on valitud lagedale alale, mere poole ei saa seda nihutada kuna seal on mets.
- 40 meetrit elamute vahel tuleb ainult ühes kohas – Pos 4 ja Ihasalu tee 40 kinnistute vahel.
- Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Ihasalu tee 48 - kõik elamutevahelised kaugused on vähemalt 50 m.
- Arvestatakse kontaktvööndis Ihasalu tee 36 maaüksuse (kü 24501:001:0789) ja Ihasalu tee 34 maaüksuse (kü 24501:001:0790) olemasolevaid hooneid, mille omavaheline vahekaugus on 41 meetrit.
- Planeeringualal asuvad maaüksused on pikad ja kitsad (ca. 260 m. x 28 m.), mistõttu on planeeritavate elamute omavahelise 50 meetrise vahekauguse tagamine raskendatud.
- Vastavalt PlanS §142 lg. 1 alusel on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine: „1. üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2. üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine; 3. muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine”. Käesolevas detailplaneeringus Pos 4 elamu vahekauguse 20 %-line erinevus üldplaneeringus nõutavast ei kuulu ühegi eelpoolloetletud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise tegevuse alla. Seega antud planeeringulahenduse puhul ei ole tegemist olulise üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

- Pos. 4 elamutevahelise kauguse vähendamine 40 meetrini tagab planeeringualal kõrghaljastuse säilitamise maksimaalselt võimalikus ulatuses.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada elamukruntide suurusi järgmiste põhjendustega:

- Kontaktvööndis asuvad elamukrundid on palju väiksemad, kui käesolevas lahenduses, vaata Tabel 1.
- Vastavalt Jõelähtme valla arengukavale aastateks 2017-2025 on valla tulevikunägemus: aastal 2025 on Jõelähtme vald parima elukeskkonnaga Tallinna lähedane vald, mida iseloomustab tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng läbi rahvastiku tasakaaluka juurdekasvu, mida vald mõtestatult suunab läbi planeeringute, tagades optimaalse asustustiheduse.
- Elanike arvu suurendamine tänu sellele, et kinnistud jagatakse mitmeks osadeks, see võimaldab peredel valda elama kolida ning seeläbi ennast vallaga siduda.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvöönd 200 meetrist kuni 60 meetrini järgmiste põhjendustega:

- Hetkel koostamisel olevas üldplaneeringus tehakse ettepanekut, mis vastab käesoleva detailplaneeringu olukorrale: “aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal on rannal ja kaldal ehituskeeluvöönd on 50 m”, kuna planeeritav ala asub Ihasalu küla tiheasustusalal.
- Ranna ehituskeeluvöönd on kehtiva üldplaneeringu järgi 100m, metsaalal vastavalt Looduskaitseadusele §38 lg2 – 200m, samas Looduskaitseaduse §38 lg 1 punkti 3 alusel on tiheasustusega alal ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 m põhikaardile pandud veepiirist.
- Kontaktvööndis olemasolevad õiguslikul alusel ehitatud hooned paiknevad veepiirist lähemal kui 100 m. kaugusel:
 - Ihasalu tee 48 krundil asuv väikeelamu (ehitisregistri kood 120216471, ehitusluba nr 114, 01.11.2002) asub merepiirist ca 70 m. kaugusel.
 - Ihasalu põik 23/1 krundil asuv suvila (ehitisregistri kood 120645639, kasutusluba nr 94/2013, 25.10.2013) asub merepiirist ca 38 m. kaugusel.
 - Ihasalu tee 36 krundil asuv elamu (ehitisregistri kood 116068880, ehitusluba nr 33, 29.04.2002) asub 63 m. kaugusel ning saun (ehitisregistri kood 116068879, ehitusluba nr 96, 18.09.2002) asub merepiirist 50 m. kaugusel.
- Kontaktvööndis, Kajaka maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2014 otsusega nr. 124) ranna ehituskeeluvöönd on vähendatud kuni 50 meetrini. Hetkel selle kinnistu aadress on Ihasalu tee 50.

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi. Kruntidel on nähtud ette ühe üksikelamu ja kolme abihoone ehitus. Planeeringualal olevatest piirangutest tingitud kaitsevööndid on kantud joonistele AS-2 “Tugiplaan” ja AS-3 “Põhijoonis”. Põhijoonisele on lisaks olemasolevatele kaitsevöönditele kantud peale ka planeeritav ehituskeeluvööndi vähendamine.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 3.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 3

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Ihasalu tee 42	7 272 m ²	100% M	Pos 1	4 769 m ²	100% E
Ihasalu tee 46	8 382 m ²	100% E	Pos 2	4 770 m ²	100% E
Vaba	8 676 m ²	100% M	Pos 3	6 935 m ²	100% E
Ihasalu tee lõik 13	277 m ²	100% L	Pos 4	7 272 m ²	100% E
Ihasalu tee lõik 15	621 m ²	100% L	Pos 5	716 m ²	100% L
Ihasalu tee 31	588 m ²	100% M	Pos 6	621 m ²	100% L
			Pos 7	588 m ²	100% M
			Pos 8	277 m ²	100% L

Mere ääres olemasoleva Vaba kinnistu piiri ja tavalise veepiiri vahel on kolmnurkse kujuga maa (Pos 3b, vaata joonis AS-3 „Põhijoonis“), mis käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud muuta elamumaaks ning liita Pos 3a krundiga, seega kokku tuleb Pos 3 kinnistu.

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringualale projekteeritavad ehitised peavad olema väärrikad ja piirkonda sobivad. Hoone katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Kasutada tuleks pehmeid, pastelseid ja naturaalseid toone.

Katusekattematerjali valikul on keelatud kasutada erksaid värvitoone (nt sinine, kollane jne, samuti värvitoonid “ultra-“ jne). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

Uushoonestuse rajamisel pole lubatud kasutada imiteerivaid fassaadikatte materjale, samuti betoon-, plekk- või plastik-fassaadi ning ümarfreespalki (küll võib aga olla naturaalne ümarpalk, tahatud või kandiline frees- või liimpalk).

Uushoonestuse rajamine:

1. Pole lubatud kasutada ümarfreespalki. Võib olla naturaalne ümarpalk, tahatud või kandiline freespalk;
2. Pole lubatud kasutada imiteerivaid fassaadikatte materjale (plastik vooder);
3. Pole lubatud teha tellisfassaadiga maja
4. Pole lubatud teha betoonfassaadiga maja
5. Pole lubatud teha plekkfassaadiga maja
6. Pole lubatud kasutada erksavärvilist fassaadivärvilahendust
7. Lubatud korruselisus: elamu kuni 2; abihoone 1 korrus
8. Lubatud katusekalded: viilkatus, 20°-45°; katuse harja suund risti või paralleelne krundi mingi küljega.
9. Lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid, roog;
10. Hoone maksimaalne kõrgus: 9,0 m elamu, 4,5 m abihoone
11. Lubatud piirded: metallvõrkaed ja puitlippaed, mis asub krundi piiril, kuid piirdest tuleb vabaks jätta kallasrada ja veekaitsevöönd. Metallvõrkpiirdeid tohib kasutada kinnistute

piiride vahel, kuid mitte tänavate ääres, kõrgusega kuni 1,5 meetrit, looduslikust puidust ja lippaedu võib kasutada kruntide vahel kõrgusega kuni 1,5 meetrit ja muude tänavate ääres kõrgusega kuni 1,2 meetrit teepinna tasemest. Uued rajatavad piirded peavad olema vähemalt 2 meetri kaugusel Ihasalu tee teekatte servast. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,5 m. Piirded peavad stiililt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega, piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Kivipostide puhul tuleks kasutada sama viimistlusmaterjali, mis elamu ja abihoone fassaadidel.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Igale elamumaa krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste, vajalike kujade (tuleohutus) ja üldplaneeringus määratud elamuvaheliste kaugustega. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Väljapoole elamu hoonestusala elamuid mitte kavandada. Ehitusalane pind hõlmab nii elamut kui abihoonet. Elamute planeeritud minimaalne vahekaugus on 50 m, välja arvatud Pos. 4 elamu, mille kaugus teistest elamutest/elamute hoonestusaladest on minimaalselt 40-45 m.

Pos. Nr. 1	4 769 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	4 (1 elamu, 3 abihoonet)
Korruselisuus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	300 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m elamu / 4,5 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3
Pos. Nr. 2	4 770 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	4 (1 elamu, 3 abihoonet)
Korruselisuus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	300 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m elamu / 4,5 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3
Pos. Nr. 3	6 935 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	4 (1 elamu, 3 abihoonet)
Korruselisuus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	350 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m elamu / 4,5 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Pos. Nr. 4	7 272 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	4 (1 elamu, 3 abihoonet)
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	350 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m elamu / 4,5 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3
Pos. Nr. 5	716 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa
Pos. Nr. 6	621 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa
Pos. Nr. 7	588 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% maatulundusmaa
Pos. Nr. 8	277 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa

Pos 3 kinnistu merepoolsele nurgale on kavandatud ehitada paadisilla. Paadisild rajatakse külaelanikke huvides.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad. Planeeritavale alale juurdepääs toimub Ihasalu teelt. Ihasalu tee on kahe-suunalise liiklusega.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud transpordimaa väljakruntimine Vaba maaüksusest. Moodustatud transpordimaa krunt ja Ihasalu tee lõik 13 maaüksused antakse üle tasuta valla omandisse.

Planeeritaval alal on olemas pinnastee, mis läbib kinnistuid keskosas ja ka naaberkiinnistuid. Käesoleval ajal on lahendatud Ihasalu tee 42 juurdepääs läbi kõrval oleva kinnistu Ihasalu tee 40 ning Ihasalu tee 46 juurdepääs on lahendatud ehitusprojektiga Ihasalu teelt. Ihasalu tee 46 kinnistule varem projekteeritud juurdepääs on ajutine lahendus seni kuni ehitatakse käesoleva detailplaneeringuga planeeritud sõidutee.

Planeeritud sõidutee on eratee, mis tagab ligipääsu kõikidele planeeringuala elamumaa kinnistutele ja ka külaelanikele rannani, seega sellele antakse avalik kasutus. Planeeringuala sõidutee on planeeritud 4,5 m laiune, kahe-suunaline, kõvakattega ja lõpeb laiendusega, mis võimaldab sõidukitel mugavalt tagasipööret sooritada. Eraldi tsooni jalakäijatele ja jalgratturitele kavandatud ei ole, nende liikumine toimub sõidutee servas. Teede laiuste määramisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeeritud sõiduteele on vajalik rajada kolm truupi. Kinnistute sissesõiduteed on 4,0 m. laiused.

Planeeritava juurdepääsutee ja Ihasalu tee ristumiskohal lähtuda kehtivatest standarditest, et tagada ristumiskohal liiklusohutus.

Planeeringuala sõidutee jätkub jalgteega randa. Sõidutee ja jalgte peale on nähtud ette seada isiklik kasutusõigus Jõelähtme valla kasuks jalgsi randa pääsuks.

Tee kaitsevööndis tegevuste planeerimisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku § 72 lg 2 Tegevus tee kaitsevööndis. Lähtudes Ehitusseadustikust on Ihasalu tee – kohalik tee, millele ei ole Jõelähtme vallas kaitsevööndeid määratud, seega käesoleva detailplaneeringuga määratakse Ihasalu tee kaitsevööndiks 20 meetrit olemasoleva sõiduraja teljest, nagu kõrval planeeringutes on ka määratud.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Detailplaneeringuga on nähtud ette parkimine omal krundil, kokku vähemalt 3 parkimiskohta igale elamumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv eramu jaoks väike-elamute alal on 3 parkimiskohta.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringuala lääne osas on olemas madal- ja kõrgepinge õhuliinid, lisaks ka sidetrass.

Detailplaneeringuga on nähtud ette elektriga liitumine, Pos. 2 kinnistul puurkaevu kavandamine ja lokaalsed mahutid kanaliseerimiseks. Täpsed trasside koridorid selguvad projekteerimise käigus.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt, siis maakütte puhul on võimalik seda rajada vaid soojuspuuraukudena. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Veevarustus

Veevarustus lahendatakse lokaalselt, kuna piirkonna veettevõtja ei saa pakkuda tehnilisi tingimusi ÜVK liitumiseks. Pos. 1 kinnistule rajatakse puurkaev (ehitusluba nr 2012271/43163, 17.12.2020), millest on nähtud ette varustada veega kõik planeeritavad kinnistud.

Prognoositav veetarbimine, mis on mõeldud kolme pere vajadustele, jääb kavandatava puurkaevu vee tarbimise alla 10 m³ ööpäevas. Planeeritava puurkaevuga võetakse vett põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse vähem kui 50 inimese vajadusteks.

Kinnistule rajatava puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks on määratud 10 m.

Kavandatav puurkaev ei mõjuta lähiümbruses asuvaid salvkaeve, kuna kasutatakse erinevaid veehorisonte. Salv- ehk šahtkaevud on enamasti tehtud pehmetesse purdsetesse pinnastesse ja vesi koguneb neisse maapinnalähedastest veekihtidest. Keskmise sügavus 5-10 m. Puurkaev aga rajatakse sügaval asuvasse kivimitesse (50-500 m.). Vee sattumist maapinnalähedastest kihtidest sügavamal asuvasse kihtidesse takistab manteltoru.

Kanalisatsioon

Kõigi kolme kinnistu jaoks on planeeritud lokaalne mahuti 10 m³ või 15 m³. Kogumismahuti peab olema sertifitseeritud. Paakide regulaarseks tühjendamiseks tuleb omanikel sõlmida vastav leping heitvee väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

Alternatiivsed lokaalsed lahendused on võimalikud, kui seda võimaldab konkreetse krundi geoloogia ja selle kohta on olemas pädeva eksperdi positiive ekspertarvamus.

Sademeveed

Planeeritava tee äärde on kavandatud magistraalkraav, mille kaudu juhitakse merre Prii tee arenduse ja sellega ümbritsetud ala pinnaveed. Sadevesi teelt, parklast ja katuselt juhitakse läbi дренаazitorustiku planeeritava magistraalkraavi või haljasaladele, kus immutatakse pinnasesse.

Kuna Prii arenduse elamurajoon asub valdavalt edela poole käesoleva detailplaneeringu alast, siis arvutuslik Prii arenduse valgala, mille sadeveed juhitakse planeeritud magistraalkraavi, on ca 0,8 ha.

Eesti standardi 848:2013 järgi sademevee vooluhulga arvutamine toimub valemiga $Q=q*k*A$

- Pinnakatete äravoolutegur k on vahemikus 0,05 (mets) kuni 0,2 (muru) ja 0,3 (kruus- või killustikkate), viimast esineb ümbruskonnas kõige vähem, võtame keskmiselt 0,15
- Arvutusvihma intensiivsus $q=B/T^n$
- Muutuja $B=20^n*q_{20}*(1+c*\log p)$, see võrdub 600
- Lühiajalise $T=5-10$ min ja pikaajalise $T=60-180$ min vihma intensiivsus $q=157$ ja $q=13,5$ vastavalt
- Seega sajuvee kogused on:
 - $Q=157 * 0,15 * 0,8 = 18,8$ l/s
 - $Q=13,5 * 0,15 * 0,8 = 1,62$ l/s

Ümarristlõikega sademeveekanaliseerimise püstikute läbilaskevõime arvutatakse Wyly-Eaton'i valemiga: $Q_{max} = 2,5 * 10^{-4} * k^{-0,167} * d_i^{2,667} * f^{1,667}$

- Püstiku siseläbimõõt arvutuste käigus tuleb $max d_i=200$ mm
- Kuna detailplaneeringuga on ette nähtud magistraalkraav, mitte püstik, siis joonisel AS-3 „Põhijoonis“ esitatud lahendus, kus kraav on 1,5 m. lai ning selle eeldatav sügavus on minimaalselt 1 m, täielikult võtab vastu ümbritsetud ala sademeveed.

Planeeritav magistraalkraav kavandatakse sõidutee äärde, sissesõiduteede alla on ette nähtud truubid. Planeeritav magistraalkraav ühendatakse olemasoleva kraaviga ja sademeveed juhitakse merre. Kraavile on kavandatud servituudi ala valla kasuks, et tagada kraavi toimimist. Magistraalkraavi rajamiseks tuleb koostada projekt.

4.3.3 Elektrilahendus

Pos. 1 kinnistu omab elektriühendust vastavalt ehitusloa saanud elamu ehitusprojektile.

Pos. 2, Pos. 3 ja Pos. 4 kinnistud varustatakse elektriga vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 335920, 22.10.2019. Igale kinnistule nähakse ette liitumiskilp toitega jaotuskilbist, planeeritavate 0,4 kV maakaablite kaudu. Jaotuskilbi toide on ette nähtud olemasolevast jaotuskilbist TK1, MK1:6292JK

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala paikneb küla tiheasustusalal. Käesolevas planeeringus on ette nähtud tulekustutusveemahuti paigaldamine Pos. 6 krundile, Ihasalu tee lõik 15 maaüksusele (kü 24501:001:0641) lõuna piirile. Mahutist on planeeritud veetoru ja kuivhüdrant tugevdatud pinnasega tee äärde.

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

Mahuti suurus – 36m³, see peab vastama standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+A1:2017.

Tulekustutusvesi vooluhulk – 10 l/s 3 tunni jooksul, kui on uus mahuti, mis vastab standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+A1:2017, siis 1 h.

Konkreetses hoone tulepüsimisklass või tuletõkkesektsiooni pindala määratakse Siseministri 03.12.2018 määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min. 3.5 meetrit.

4.3.5 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnoarajatiste osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnoarajatiste valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

Pos 1: elektrimaakaabli kaitsevöönd 1 m. teljest;
vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd 2 m. toru välisseinast;
tee kaitsevöönd 20 m;
ranna piiranguvöönd 200 m;
madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m. teljest;
SV vajadus vallatee jaoks.

Pos 2: ranna piiranguvöönd 200 m;
elektrimaakaabli kaitsevöönd 1 m. teljest;
vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd 2 m. toru välisseinast;
SV vajadus vallatee jaoks.

Pos 3: veekogu kallasrada 10 m;
ranna veekaitsevöönd 20 m;
ranna ehituskeeluvöönd 60 m;
ranna piiranguvöönd 200 m;
elektrimaakaabli kaitsevöönd 1 m. teljest;
vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd 2 m. toru välisseinast;
SV vajadus vallatee jaoks.

Pos 4: elektrimaakaabli kaitsevöönd 1 m. teljest;
vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd 2 m. toru välisseinast;
tee kaitsevöönd 20 m;
ranna piiranguvöönd 200 m;
ranna ehituskeeluvöönd 60 m;
madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m. teljest.

Pos 5: tee kaitsevöönd 20 m;
madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m. teljest;
kõrgepingeline elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m. teljest;
sideehitise kaitsevöönd 1 m. teljest.

Pos 6: tee kaitsevöönd 20 m;

madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m. teljest;
kõrgepinge elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m. teljest;
sideehitise kaitsevöönd 1 m. teljest.

Pos 7: tee kaitsevöönd 20 m;
kõrgepinge elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m. teljest.

Pos 8: tee kaitsevöönd 20 m;
madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m. teljest;
kõrgepinge elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m. teljest;
sideehitise kaitsevöönd 1 m. teljest.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-ala on kaetud suuremas osas kõrghaljastusega, milles leidub üksikuid lagendikke. Maaüksuste lääneosas Ihasalu tee ääres ja idaosas, merest ca. 100 m. kaugusel alal kasvab männimets, keskosa on kaetud vähemväärtusliku lepaga. Katastriplaanide andmetel on suurem osa planeeritavast alast metsamaa, mets rannal tuleb säilitada. Halvas seisukorras puude raie on vajalik, samuti tuleb takistada ala võsastumist.

Planeeringuala maaüksusel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust. Haljastuse lahendus, sh. ka likvideeritav kõrghaljastus tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus. Elamumaakrundid peavad olema haljastatud vähemalt 50 % ulatuses. Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrde, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas. Maapinda ei tohi tõsta säilitatavate puude ümber võraprojektsiooni ulatuses. Metsaalal maapinna kõrgust ei muudeta.

Sõidutee serva on planeeritud kuivenduskraav, mis on ühenduses olemasoleva kraaviga ja mille sademeveed juhitakse merre.

Külgmiste kruntide piiretena on soovitatav kasutada võrkaia lahendusi koos hekkidega. Heki kõrgus võib ületada 1,5 meetrit.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Kruntide omanikud on kohustatud kruntide heakorra tagamisel lähtuma Jõelähtme valla heakorraeeskirjast.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega.

Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitiste omanikud on kohustatud tagama nendele kuuluva ehitiste ning selle juurde kuuluvate kruntide korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitiste kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Jõelähtme valla heakorra eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja/või vibratsiooni tekitamise võimalusega tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki.

Alale kavandatakse väikeelamuid, mille ehitamisel ega ekspluateerimisel ei ole ette näha märkimisväärse valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekkimise ohtu. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele ei ole planeeritaval alal registrisse kantud maavara. Planeeritaval alal geodeetilisi märke ei ole.

Radoonioht:

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"). Seega ei ole vajalik teha täiendavaid uuringuid ega näha ette radoonikaitsemeetmeid.

Insolatsioonit inimused:

Kavandatud hoonestusala paikneb naaberhoonetest piisavalt kaugel – vähemalt 40 m. kaugusel, planeeritud elamu maksimaalseks kõrguseks on valitud 8,5 m., seega planeeritud elamud ei varjuta naabermaaüksusel olemasolevaid elamuid.

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

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 03.12.2018 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Käesolevas planeeringus on ette nähtud 36m³ tulekustutusveemahuti paigaldamine Pos. 6 krundile, Ihasalu tee lõik 15 maaüksusele (kü 24501:001:0641) lõuna piirile. Mahutist on planeeritud veetoru ja kuivhüdrant tugevdatud pinnasega tee äärde.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav 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 projekterijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.8 Planeeringu elluviimise kava

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.
- Transpordimaa krundi tasuta üleandmine vallale
- Vajalike servituutide seadmine, vaata Põhijoonis AS-3 tabel 1.
- Elektriga liitumislepingu sõlmimine Elektrilevi OÜga, veevarustuse liitumislepingu sõlmimine puurkaevu omanikuga.
- Juurdepääsutee ja magistraalkraavi projekteerimine ja ehitus.
- Tehnovõrkude ja liitumispunktide väljaehitamine elamumaa kruntide jaoks.
- Hoonete projektide koostamine.
- Ehituslubade taotlemine hoonete püstitamiseks
- Hoonete väljaehitamine
- Kasutuslubade taotlemine väljaehitatud hoonetele

Enne ei saa järgmise tegevuse juurde edasi minna kui eelmine ei ole ellu viidud.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 01.08.2021