

KAUSTA KOOSSEIS

SISUKORD.....	1
---------------	---

I DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI

1. Üldosa

1.1. Planeeringu koostamise alus.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule.....	3

2. Olemasolev olukord planeeringualal

2.1. Planeeringuala, maaomand.....	4
2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
2.2.1. Hooned ja rajatised.....	4
2.2.2. Juurdepääsuteed.....	4
2.2.3. Haljastus ja heakord.....	4
2.2.4. Tehnovõrgud.....	4
2.2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused.....	5
2.3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs.....	5

3. Detailplaneeringu lahendus

3.1. Ettepanek Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.....	6
3.2. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.....	7
3.3. Planeeringulahendus.....	7
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded.....	9
3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud kitsendustest tulenevad nõuded..	10
3.6. Teed ja liikluskorraldus.....	11
3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine, jäätmekäitlus.....	13
3.8. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted.....	13
3.9. Tuleohutuse nõuded.....	13

4. Tehnovarustus

4.1. Põhimõtted	14
4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
4.3. Soojavarustus.....	15
4.4. Elektrivarustus.....	15
4.5. Sidevarustus.....	15

5. Planeeringu elluviimise kava.....

JOONISED

1. Asukohaskeem, kontaktvöönd - väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringust	
2. Tugiplaan	M 1: 500 joonis DP-1
4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1: 500 joonis DP-2
5. Planeeringuala krundijaotuse plaan	M 1: 2000 joonis DP-3
6. Skeem - liitumine Telia sidekanaliga	

II DETAILPLANEERINGU LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Jõelähtme Vallavalitsuse 13.06.2007 korraldus nr 379 "Koogi küla Koogi I maaüksuse osalise detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine".
2. Detailplaneeringu algatamise teade 29.07.2007 ajalehes Harjumaa
3. Eskiisi arutelu teade 9.05.2008 ajalehes Harju Elu
4. Männiku talu elanike 16.05.2008 kiri
5. Eskiisi arutelu protokoll 19.05.2008
6. HMV 26.11.2008 kiri nr 2.1-13k/6330
7. Terviseameti otsus nr 3-1/827-1, 04.06.2009
8. Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus 17.mai 2012 nr 282
9. Detailplaneeringu väljapaneku teade puudutatud isikutele 21.05.2012
10. Väljapaneku teade mai 2012 vallalehes nr 179
11. Väljapaneku teade 25.05.2012 ajalehes Harju Elu
12. Mare Malva 6.06.2012 e-kiri
13. Koogi küla elanike 22.06.2012 kiri
14. Arutelu teade 27.07.2012 ajalehes Harju Elu
15. Arutelu teade juuli 2012 vallalehes nr 181
16. Vallavalitsuse vastuskiri Koogi küla elanikele 30.07.2012
17. Vallavalitsuse vastuskiri Mare Malvale 30.07.2012
18. Arutelu tulemused 17.08.2012 ajalehes Harju Elu
19. Arutelu tulemused august 2012 vallalehes nr 182
20. Avaliku arutelu protokoll 06.08.2012
21. HMV 01.10.2012 kiri nr 6-7/3795

MUUD LISAD

1. Leping "Kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamise järgseks realiseerimiseks" nr 2-10.12/11-2016
2. Planeeringuala geodeetiline alusplaan OÜ G.E.POINT 23.03.2017
3. Keskkonnaameti korraldus puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 13.01.2015
4. Maanteeameti lähteseisukohad 02.06.2015
5. Telia tehnilised tingimused nr 28084810, 07.03.2017
6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 307219, 29.01.2018
7. Joonis - Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

KOOSKÖLASTUSED JA SEISUKOHAD

1. Kooskõlastuste ja seisukohtade koondtabel
2. Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 0817587953, 24.04.2018
3. Telia Eesti AS kooskõlastus nr 30078634, 22.04.2018
4. Loo Vesi OÜ kooskõlastus 22.01.2018
5. Päästeameti kooskõlastus 27.07.2018
6. Maanteeameti kooskõlastus 17.01.2019
7. Põllumajandusameti kooskõlastus 14.05.2015

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 13.06.2007 korraldusega nr 379 "Koogi küla Koogi I maaüksuse osalise detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine". Taotluse detailplaneeringu algatamiseks on esitanud Koogi Arenduse OÜ 26.01.2007.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteülesanne Koogi küla Koogi I maaüksuse osalise detailplaneeringu koostamiseks;
- 19.07.2016 Jõelähtme valla, Koogi Arenduse OÜ ja planeeringu teostaja vahel sõlmitud leping "Kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamise järgseks realiseerimiseks" nr 2-10.12/11-2016;
- planeeringuala topo-geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, koostanud OSAÜHING G.E.POINT poolt 23. märtsil 2017;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 "Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamine");
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Koogi küla Salu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 2012.a.;
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik, Maakatastriseadus, Maakorraldusseadus, Looduskaitseadus, Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, Asjaõigusseadus, Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
- Eesti standard EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus"; siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele;
- Majandus- ja taristuministri määrus 05. juuni 2015 nr 57 "Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused";
- Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid, mida ülalpool ei ole nimeliselt loetletud;
- võrguvaldajate tehnilised tingimused tehnovõrkude kavandamiseks.

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele, planeeringu menetluse käigus esitatud seisukohtadele ning planeerimisseadusele on Koogi I kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kinnistu jagamine äri- ja elamumaa otstarbega kruntideks, kruntidel hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste (sh. puurkaevu) ning juurdepääsuteede planeerimine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) muutmiseks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORD PLANEERINGUALAL

2.1. Planeeringuala, maaomand

Planeeritav maa-ala, Koogi I kinnistu, asub Jõelähtme vallas Koogi külas. Jõelähtme - Kemba tee (riigi kõrvalmaantee 11260) ja Tallinn - Narva tee (riigi põhimaantee 1) vahelisel alal.

Koogi I kinnistu kehtiv asukoha - aadress on Koogi küla Koogi tee 2a, katastritunnus 24504:008:0590, maatulundusmaa 100%, pindala 19 ha.

Vastavalt kinnistusraamatu andmetele seisuga 10.04.2018 on Koogi I kinnistu kaasomanikeks Toomas Valter (140000/190000 kaasomandist), Koogi Arenduse OÜ (47000/190000 kaasomandist) ning Hillar Tambik ja Ira Tambik (3000/190000 kaasomandist) ühisomandis.

2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.2.1. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel alal asuvad hooned ning rajatised:

- elamu - ehitisregistri kood 116068964,
- puukuur - ehitisregistri kood 120272138,
- fiiberoptiline sidekaabel (valguskaabel) - ehitisregistri kood 220541774,
- 0,4 kV maakaabelliin - ehitisregistri kood 220643904

Lisaks ehitisregistrisse kantud ehitistele paikneb alal Jõelähtme - Kemba tee ääres kruntidel pos 1 ja pos 6, kaks varasemal ajal (enne 1990. a.) ehitatud tootmishoonet. Planeeritud krundil pos 11 paikneb kasutusest välja jäetud puurkaev, kaev ei ole puurkaevude registris. Krundil pos 1 paikneb planeeringualal asuvaid hooneid siiani veega varustav kaev, mis samuti pole puurkaevude registris.

Koogi I maaüksuse lääneosas paikneb maaparandussüsteem (kuivendus) Männisalu II, kood 4108790020040.

2.2.2. Juurdepääsuteed

Juurdepääs planeeringualale toimub Jõelähtme - Kemba teelt. Planeeringuala läbib põhja - lõunasuunaline eramaal paiknev juurdepääsutee, mis suundub lõunapool külgnevale Männiku kinnistule. Tee ei ole kantud valla kohalike teede nimekirja, tee pole seatud juurdepääsuservituuti ning tee avalikuks kasutuseks puudub leping.

Teisel pool Jõelähtme - Kemba teed on planeeringuala lähipiirkonnas välja ehitatud Jägala - Joa tee äärne kergtee.

2.2.3. Haljastus ja heakord

Maakatastri andmetel on kinnistu koosseisus 2,1 ha metsamaad. Metsamaa paikneb ühtse alana maaüksuse lõunapoolse serva keskosas. Üksikuid suuremaid puid ja puudegruppe paikneb kogu planeeringuala ulatuses.

Suurem haljastuseta ala on põllumaa Koogi I kinnistu lääneosas - ca 14.

Olemasoleva majavalduse (planeeritud krunt pos 8) ümber on heakorrastatud õueala.

2.2.4. Tehnovõrgud

Planeeringualal paikneb olemasolevat elamut (pos 8) veega varustav Jõelähtme -

Kemba tee ääres (krundil pos 1) paiknevast registrisse kandmata kaevust lähtuv veetrass. Koogi I kinnistut läbivad elektri madalpinge õhuliin (31403 KJ) ning Telia Eesti AS maakaablite trassid. Alal paikneb ka Telia õhukaabelliin (Männiku kinnistule suunduval teel), Jõelähtme - Kemba tee ääres asub kaablipostil jaotuskoht JOL329. Sidevarustus on olemasoleval ärihoonel (pos 1) ja olemasoleval eramul (pos 8). Olemaolev Telia sidekaabel paikneb ka Jõelähtme - Kemba tee ääres, valdavalt riigitee maa-alal.

2.2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused

Tehnovõrkudele on majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning keskkonnaministri 16.12.2005 määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ määratud kaitsevööndite ulatus.

Kuni 1 kV nimipingega liinide korral on õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 2 meetrit. Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on mõlemal pool sideehitist: 1 meeter sideehitisest.

Jõelähtme - Kemba tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit. Külgnähtavuse ulatus on 12 m sõidutee servast.

Vastavalt kehtivale Rebala Muinsuskaitseala põhimäärusele (kehtestatud 2016.a.) jääb muinsuskaitseala piiridesse planeeringuala läänepoolne osa.

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ulatub Koogi I kinnistu idapoolne osa fosforiidi prognoosvaru alale (Tsitre maardla, registrikaardi nr 194). Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega pinnase (150 - 250) alale.

Planeeringuala lõunaservas ulatub kruntidele pos 9 ja pos 18 osaliselt (maksimaalselt 8 m ulatuses) naaberalal paikneva puurkaevu PRK0008899 sanitaarkaitsevöönd. Kruntidele pos 1 ja pos 6 serva ulatub osaliselt teiselpool Jõelähtme - Kemba teed paikneva puurkaevu PRK0022541 sanitaarkaitse vöönd.

2.3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala kontaktvööndina on käsitletud järgmist ala: põhja - lõuna suunas Jõelähtme - Kemba tee ja Tallinn - Narva tee vaheline ala koos Jõelähtme - Kemba tee põhjapoolse servaga; lääne - ida suunas ala Koogi I kinnistu läänepiirist kuni Jägala teeni 1101.

Vaadeldaval alal kehtivad järgmised detailplaneeringud:
teisel pool Jõelähtme - Kemba teed

- Koogi küla Koogi II maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 2000.a.,

planeeringuga on kavandatud 1 üksikelumukrunt , 1 äriotstarbeline krunt ning krunt puurkaevule.

- Koogi küla Apteegi maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 2002.a. Planeeringuga on kavandatud 2 üksikelumukrunti ning 1 elamu- ja äriotstarbeline krunt.

Koogi I kinnistuga külgnevate elamumaa otstarbega Koogi tee 2 ja Koogi tee 4 kinnistute kõrval idapool kehtib

- Koogi küla Salu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 2012.a. Planeeringuga on kavandatud 10 üksikelumukrunti. Planeering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeringuga kehtestamisega on laiendatud tiheasustusala ca 170 m ulatuses Jõelähtme - Kemba teest lõunapoole.

Teiselpool Jõelähtme - Kemba teed, planeeringuala läheduses, paikneb Koogi kauplus ja Koogi bussipeatus. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Harjumaa kergliiklusteed" Jõelähtme - Kemba tee äärde kavandatud kergliiklustee on osaliselt välja ehitatud.

Koogi I kinnistu läänepoolne osa, ca 14 ha, on kasutusel põllumaana, nagu ka läänepool külgnevad naabermaaüksused. Kontaktala lõunaosas hajaasustusosalal paikneb kolm majavaldust. Ülejäänud kontaktala ida- ja lõunapool on valdavalt kaetud metsaga.

3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Ettepanek Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Detailplaneering teeb kaks ettepanekut Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Esiteks.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala osaliselt tiheasustusala piirides, osaliselt hajaasustuses. Väljaspool tiheasustusala on Koogi I kinnistul määratud maakasutuse juhtotstarbeks puhkeotstarbeline maa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek **laiendada tiheasustusala** Koogi I kinnistul analoogselt lähialale: ca 170 m ulatuses Jõelähtme - Kemba teest lõunasuunas. Tiheasustusala laiendamise eesmärgiks on elamukruntide planeerimine olemasolevate ja varemplaneeritud elamute lähedusse. Planeering teeb ettepaneku määrata kavandatud tiheasustusala laiendusel maakasutuse juhtotstarbeks puhkeotstarbelise maa asemel **elamumaa**.

Teiseks.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole lubatud metsaga tiheasustusosalal moodustada elamukruntide reeglina alla 0,7 ha, kusjuures elamute minimaalne vahekaugus peab olema 50 m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek **moodustada metsaga tiheasustusosalale üks üksikelumukrunt** (pos 9), mis on väiksem kui 7000 m². Krundi suuruseks on planeeritud 6440 m². Kõrghaljastuse säilitamise eesmärgil on hoonestusala kruntidel

pos. 9 ja pos 10 paigutatud väljapoole metsaala. Sellise paigutuse puhul kujuneb elamute **minimaalseks vahekauguseks 25 m.**

3.2. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Piirkond on sobiv elamuehituseks ja väikeettevõtluseks. Alale on hea juurdepääs. Läheduses on bussipeatus ja kauplus ning puhkeväärtusega metsa-ala. Kergliiklustee kaudu on hea juurdepääs ka Jägala ja Jõelähtme jõe äärsele puhkepiikonnale.

Planeeringualale on varem rajatud elektri- ja sidetrassid. Samas on olemasolevate hoonete veevarustus alal lahendatud ajutise kaevu baasil, lahendamata on piirkonna tuletõrje veevarustus. Käeoleva planeeringulahendusega on tiheasustusala laiendusele ette nähtud puurkaev ja tuletõrje veehoidla.

Metsalal paikneva üksikelumukrundi pos 9 suuruseks on 6440 m², kuna esialgselt planeeringu eskiislahenduses pindalaga 7049 m² kavandatud krundist on planeeringu koostamise käigus osutunud vajalikuks eraldada krunt (609 m²) planeeringuala puurkaevule ja tuletõrje veehoidlale.

Krundile pos. 9 ja pos. 10 kavandatud elamute vahekaugus naaberelamutest on kavandatud väiksem kui 50 m eesmärgiga säilitada võimalikult palju kõrghaljastust kruntidel. Suurema - 50 m - vahekauguse puhul jääks hoonestusala ja juurdepääs elamule tiheda metsaga alale.

Arvestades et

- piirkond on sobiv elamuehituseks,
- vajalik infrastruktuur (elekter, side, juurdepääsutee) on osaliselt välja ehitatud,
- vajalik on puurkaevu ja tuletõrje veehoidla rajamine piirkonda,
- külgneval alal on juba varasemalt laiendatud tiheasustusala samale kaugusele Jõelähtme - Kemba teest,

on tiheasustusala laiendamine ning elamute kavandamine koos tehnovõrkude lahendamisega Koogi küla keskusesse põhjendatud.

Arvestades, et

- üksikelamu krunt pos 9 koos puurkaevu krundiga pos 18 moodustab visuaalselt tervikliku metsaga ala suuruses üle 7000 m² ning hoonestusala paigutus kruntidel pos. 9 ja pos. 10 tagab kõrghaljastuse säilimise võimalikult suurel alal,

on krundi pos. 9 suurus ja elamute paigutus metsaala kruntidel pos. 9 ja pos. 10 väiksema vahekaugusega kui 50 m, põhjendatud.

3.3. Planeeringulahendus

Planeeringualaks on kogu Koogi I kinnistu.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kruntide moodustamiseks Koogi I kinnistu idapoolsele kitsamale alale väljaspool Rebala muinsuskaitseala piiri. Uued elumukrundid on planeeritud olemasoleva elamuala laiendusena.

Koogi I kinnistu läänepoolne osa jääb maatulundusmaaks - sinna on planeeritud maatulundusmaa kasutusotstarbega maaüksus (pos 13) pindalaga 13,6 ha ning krunt Jõelähtme - Kemba tee äärsele kergliiklusteele. Vt. lisa - Planeeringuala krundijaotuse plaan joonis DP-3.

Detailplaneeringuga on planeeritud kokku 17 krunti, sealhulgas 8 üksikelumukrunti (neist üks - pos 8, olemasoleva majavalduse juurde, vastavalt praeguse maakasutuse ulatusele), 2 paariselumukrunti, 2 äriotstarbega krunti, 1 krunt puurkaevule, 1 krunt elektri alajaamale, 2 krunti juurdepääsuteedele ning 1 krunt kergliiklusteele riigimaantee ääres. Lisaks on planeeritud üks maatulundusmaa otstarbega maaüksus pos 13.

Jõelähtme - Kemba tee äärsele ärimaa juhtotstarbega alale varem ehitatud hoonete juurde on ettepanek moodustada kaks ärimaa kasutusotstarbega (jae - ja hulgikaubandus, teenindus) krunti pos. 1 ja pos. 6.

Elamukrundid väljaspool metsaga tiheasustusala on planeeritud vastavalt kehtiva üldplaneeringu nõudele - tiheasustusosal ei moodustata üksikelumukrunte suurusega alla 3000 m², elamute minimaalseks vahekauguseks on 25 m. Üksikelumukrundid on kavandatud pindalaga 3024 m² (pos. 2), 3025 m² (pos. 3), 3000 m² (pos. 4), 3002 m² (pos. 5.), 3007 m² (pos. 7) ja 3003 m² (pos. 8).

Metsaga alale on planeeritud kaks üksikelumukrunti: pos. 10 pindalaga 7000 m² ning pos. 9 pindalaga 6440 m². Kavandatud elamute kaugus naaberkruntide elamutest on minimaalselt 25 m.

Jõelähtme - Kemba tee äärde ärimaakruntidest läänepoolsele on kavandatud kaks krunti (pos. 11 - 3646 m², pos. 12 - 3755 m²) paariselumutele. Arvestades teelt lähtuva mõjuga - müra, heitgaasid - on hoonestusalad kruntidel paigutatud 40 - 50 m kaugusele teest. Kavandatud elamute kaugus naaberkruntide elamutest on minimaalselt 25 m.

Kruntide pos. 11 ja pos. 12 vahele on kavandatud tupiktee, pos 17 (949 m²), juurdepääsuks lõunapoolsetele metsaalal paiknevatele üksikelumukruntidele. Tupiktee äärde väljapoole külgnähtavusala on paigutatud väike tootmismaa kasutusotstarbega krunt (pos. 15, 40 m²) uuele elektri alajaamale.

Teine juurdepääsutee pos 14 (1750 m²) on planeeritud kahe ärimaakrundi vahelt olemasolevale Männiku kinnistule suunduva teederegistrisse kandmata tee kohale. Juurdesõidutee äärde planeeringuala lõunapoolse piiri juurde on kavandatud krunt pos 18 (609 m²) uuele puurkaevule ja tuletõrje veehoidlale.

Juurdepääs kruntidele pos 2 ja pos 4 on lahendatud juurdepääsuservituudiga krundil pos 5. Juurdepääsuservituudi vajadus on esitatud ka pääsuks maatulundusmaale pos 13 läbi elamukrundi pos 12, krundi maateepoolsesse serva väljaspool külgnähtavusala.

Jõelähtme - Kemba tee äärsete kruntidega külgnevalt on kavandatud kergliiklustee, mis on jätkuks idapoolsele kergliiklusteele. Selleks on planeeritud transpordimaa kasutusotstarbega maaüksus pos 16 pindalaga 3782 m² (kus paikneb ka kergliiklusteed sõiduteest eraldav haljasriba).

3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded

Arvestades olemasoleva hoonestusega planeeringualal ja lähiümbruses, on Jõelähtme- Kemba tee äärde planeeritud äriotstarbeline hoonestus ning teest eemale elamud.

Planeeringualale on ette nähtud kuni 2-korruseline hoonestus. Äriotstarbeliste hoonete suurim lubatav kõrgus planeeritud maapinnast on 12 m. Ehitisealune pind äriotstarbelistel kruntidel pos 1 ja pos 6 on 650 m², mis annab krundi täisehituseks 22 %.

Eluhoonete suurim lubatav kõrgus planeeritud maapinnast on 9 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m.

Üksikelumukruntidel pos 2, 3, 4, 5, 7 ja 8 on lubatud ehitisealune pind 400 m²; krundi täisehituseks on 13 - 14 %. Nimetatud kruntidele on lubatud ehitada 1 elamu ja 2 kõrvalhoonet, sh. alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned.

Suurematele üksikelumukruntidele pos 9 ja pos 10 on lubatud ehitada 1 elamu ja kuni 2 abihoonet. Ehitisealune pind neil kruntidel on planeeritud 500 m².

Paariselumukruntidel pos 12 ja pos 11 on lubatud ehitisealune pind 650 m², mis annab krundi täisehituseks vastavalt 16 % ja 18%. Kruntidele on lubatud ehitada 1 paariselamu ja kaks abihoonet.

Lubatav suletud brutopind äriotstarbega kruntidel on 1500 m², paarismajakruntidel 1300 m², teistel elamumaa otstarbega kruntidel - 800 m².

Hooned on ette nähtud viilkatusega. Katusekalle ärihoonetel kruntidel pos 1 ja 6 on lubatud 15° - 45°. Elamutel ja abihoonetel on lubatud katusekalle 35° - 45°, 1-korruselistel hoonetel on lubatud katusekalle vahemikus 15° - 45°. Elektri alajaama ja puurkaev-pumbamaja katusekaldeks on määratud 0° - 18°.

Hooned elamukruntidel tuleb lahendada puitkarkasshoonetena või muu seinakonstruktsioon korral kasutada välisseintel puitlaudisvoodrit. Lisaks võib hoone viimistluses kasutada muid sobivaid materjale - kivi - või krohvipinda. Katusekattena on lubatud valtsplekk, bituumensindel või katusekivi. Looduslike materjale imiteerivate materjalide kasutamine viimistluses pole lubatud. Välisviimistluses kasutatavad värvitoonid peavad sobima nii omavahel kui ka naaberhoonestusega.

Piire peab olema hoonega sobiv läbipaistev tagasihoidliku kujundusega puitpiire kõrgusega kuni 1,5 m. Kruntide vahelisel piiril on lubatud traatvõrgust piire. Piiret ei pruugi rajada vahetult krundi piirile, vaid arvestades tehnovõrkude ja puude paiknemist - hoonetele lähemale. Jõelähtme - Kemba tee äärsetel kruntidel pos. 1, 6, 11, ja 12 peab piire paiknema väljaspool külgnähtavusala, so. min 12 m kaugusel tee kinnistupoolsest sõidurajast. Krundipiirete paiknemine ja lahendus (kooskõlas hoonestuse lahendusega) tuleb esitada hoone projekti mahus.

Ärihooned on soovitatav projekteerida kasutades kivi - või betoonkonstruktsiooni, välisseinpinnad krohvitud või kaetud sobivate fassaadiplaatidega.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud kitsendustest tulenevad nõuded

Juurdepääsuservituudi vajadus on krundil pos 5 kruntide pos 2 ja pos 4 kasuks: servituudiala laius on 4,5 m, lisaks überpööramisplatsi ala 12x12 m.

Tehnovõrkudele on vajalik seada järgmised servituudid:

- veetrassile kruntidel pos 5, 7, 11 ja 17, ulatusega 2 m kummalegi poole trassi;
- maa-alustele elektri kaablitele kruntidel pos 5, 7, 11, 17 ja 16 ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit;
- maa-alustele sidekaablitele kruntidel pos 2, 3, 8, 9, 12 ja 17, ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit;
- elektri õhuliinile krundi pos 5, 17 ulatusega 2 m kummalegi poole liini;
- drenaažtorustikule 1m kummalegi poole torustikku;
- kuivenduskraavide veekaitsevöönd ning ulatus servituudi seadmise vajadusel on 1 m kraavi tavalisest veepiirist.

Planeeringualal kehtivatest kitsendustest tulenevad järgmised nõuded.

- Maantee kaitsevööndis ulatusega 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast - tegevus tee kaitsevööndis on määratletud Ehitusseadustikus § 72. Muuhulgas on teekaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit.
- Avalikult kasutatava tee (tänavaga) kaitsevööndi laius on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegevus tee kaitsevööndis on määratletud Ehitusseadustikus § 72. Hooneid ja rajatise (näit. tuletõrje veemahuti) võib ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus.
- Maantee külgnähtavuse ulatuse ala 12 m sõidutee servast on ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid ja tee juurde mittekuuluvaid takistusi.
- Veehaarde (puurkaev krundil pos. 18) sanitaarkaitsealal 10 m puurkaevust - (vähendatud keskkonnaameti korraldusega 13.01.2015 nr HJR 1-15/14/19). Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.
- Enne hoonete projekteerimist tuleb läbi viia radooniuuring ning hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Kõrge radoonisisaldusega pinnase (150 - 250) alal tuleb kasutusele võtta tarindite radoonikindlad lahendused: õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon.
- Vastavalt Maapõueseadusele eristatakse prognoosvaru piirkonnas, kus maavarailmingute esinemise põhjal võib eeldada uue maardla olemasolu. Prognoosvaru võimaldab hinnata maardla maavaravaru suurendamise või uue maardla kindlaks tegemise võimalust ning on aluseks maavara otsingu ja geoloogilise uuringu suunamisel. Prognoosvaru ei võeta arvele. Koogi I kinnistu fosforiidi prognoosvaru alal tuleb tagada võimalus vajadusel geoloogilise uuringu teostamiseks.

3.6. Teed ja liikluskorraldus

Juurdesõit planeeringualale toimub olemasoleva Jõelähtme - Kemba riigitee kaudu. Pealesõidud riigimaanteele tuleb lahendada teeprojektiga. Juurdepääsuteede ning kergliiklustee ehitamiseks tuleb samuti koostada teeprojekt. Detailplaneeringuga on määratud maanteele pealesõitude asukoht ning esitatud juurdepääsuteede põhimõtteline lahendus. Juurdepääsuteede tarvis kavandatud transpordimaa otstarbega (LT) maaüksuste - pos. 14 ja pos. 17 - laius 12 m võimaldab teede projekteerimisel tagada nõuetekohase teede lahenduse koos tehnovõrkude ja vajadusel drenaaži või madala kraavi paiknemisega. Juurdepääsuteede laiuks on reeglina 4,5 m, millele lisanduvad 0,5 laiused teepeenrad. **Juurdesõiduks ärimaa otstarbega kruntidele pos. 1 ja pos. 6 on ette nähtud laiem, 5,6 m laiune sõidutee**, lisaks teepeenrad. Nimetatud ärimaa kruntidest lõunapoole tee laius väheneb ning elamukruntide juurde suunduva tee laiuks on 4,5 m.

Männiku tee (pos.14) ja riigitee ristmikul ei osutu olemasolevad truubid enam vajalikuks, kuna seoses Männiku tee laiendamisega likvideeritakse olemasolevad lühikesed madalad kraavid, mida truup ühendas. Truubi likvideerimine ei ohusta riigiteed ja selle korrakohast kasutamist. Olemasolevad kraavid mille sügavus on ca 30 cm kraavi 2- 2,5 meetrise laiuse juures, kujutavad endast sisuliselt vaid nõgu, mis jääb rajatava tee alla. Truubi likvideerimine (mis on seotud Koogi kinnistul kavandatava arendustegevusega) kuulub arendaja kohustuste hulka. Maanteeamet ei võta endale kohustusi truubi likvideerimisega seotud tööde ning kulutuste osas. Truubi likvideerimise projekt tuleb esitada Maanteeametile kooskõlastamiseks. **Projektiga tuleb tagada riigitee niiskusrežiim selliselt, et muldkeha püsivus ei ole häiritud.**

Rajatava avaliku tee (pos.14) kõrvale keskmiselt 4 m laiusele alale on kavandatud nõgus murukattega ala, kuhu sademevesi imbub. Allale tee äärde on ette nähtud ka drenaaž, mis suunatakse planeeringuala lõunapiiril paiknevasse olemasolevasse töötavasse (sügavus ca 70m) kraavi. Nimetatud kraav suubub läänepool paiknevasse kuivenduskraavi, mis on töötava maaparandussüsteemi Männisalu II osaks.

Sademeveed erateelt pos 17 on võimalik immutada mõlemal pool teed kavandatud nõgusale murukattega alale. Tee äärde on ette nähtud ka drenaaž, mis suunatakse maatulundusmaal pos 13 paiknevasse kuivenduskraavi, mis on samuti töötava maaparandussüsteemi Männisalu II osaks. **Seega saab kinnitada, et sademevete äravool teedelt on tagatud nende suunamisega olemasolevasse kuivendussüsteemi.**

Sademevee äravool teedelt lahendatakse teeprojektiga.

Jõelähtme - Kemba tee äärde on ette nähtud asfaltkattega kergliiklustee laiuks 2,5 m. Sõidutee ning jalg- ja jalgrattatee vahelise eraldusriba laiuks on planeeritud minimaalselt 5 meetrit. Kergliiklustee äärde on planeeritud välisvalgustus. Käesoleva planeeringu mahus ei kavandata riigitee lahendust. Küll aga võimaldab 5 m laiune maa-ala vajadusel ette näha Jõelähtme - Kemba tee äärse kraavi. Jõelähtme - Kemba tee äärselt kergliiklusteelt ei või suunata sademevett maantee suunas - teele tuleb planeerida kalle külgnevate kruntide ja põllumaa suunas. Kergliiklustee ja krundipiiri vahelisele alale on vajadusel võimalik ette näha drenaaž, mis suunatakse

maaparanduskraavi (pos. 13 maaüksusel).

Kergliiklustee rajamise tarvis planeeritud transpordimaa kasutusotstarbega (tähistus planeeringujoonisel LK) maaüksus pos 16 pindalaga 3782 m² tuleb üle anda Jõelähtme vallale, kergliiklustee jääb valla omandisse.

Detailplaneeringu põhijoonisele DP-2 on kantud Jägala - Joa tee äärne kergtee. Näidatud on planeeringualale kavandatud kergtee ühendamine olemasoleva kergteega ala kirdenurgas - võimalik kergtee pikendus ja ülekäigurada.

Joonisele on kantud nähtavuskolmnurkade alad 160 x 7 m. Nähtavuskolmnurka ja ka külgnähtavusalasid ei tohi rajada haljastust, valla ega muid nähtavust piiravaid objekte kõrgusega üle 40 cm.

Planeeringuala läbiv tee (pos 14) on kavandatud olemasoleva juurdesõidutee kohale. Nimetatud tee on planeeritud asfaltkattega avaliku kasutusega vallateeks ning see tuleb üle anda vallale. Tupikteena kavandatud tee (pos 17) jääb erateeks teed juurdesõiduks kasutavate kruntide pos 9, 10, 11 ja 12 omandis, tee ehitamiseks ja hooldamiseks moodustatakse teeühistu. Tee krundil pos 17 projekteerida ja ehitada tolmuva kōvakattega (2,5 kordse pindamisega / freeskattega). Tee omanik peab tagama juurdepääsu elektri alajaama (pos 15) omanikule jaama teenindamiseks ning pääsu servituudialale krundil pos.12 pääsuks maatulundusmaale (pos 13).

Juurdesõiduteede laiuks on kavandatud 4,5 m, **kuni ärimaa otstarbega kruntide sissesõiduni - laiuks 5,6 m.** Tee maa-ala laiuks on ette nähtud 12 m. Teekatete konstruktsioon ja kalded ning sadesee ärajuhtime teelt lahendatakse teeprojektiga. Sadesee ärajuhtimiseks on võimalik kasutada teedega külgnevaid, teemaal paiknevaid haljasalasid. Teeprojektiga tuleb lahendada ka võimalike teetõkendite, liiklusmärkide ja viitade paiknemine ning nõuetekohane valgustus. Juurdesõiduteede põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu joonisel DP-2 (lõiked 1-1 ja 2-2).

Planeeringuga ei kavandata ehitisi või tegevusi, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise. Seoses käesoleva planeeringuga kavandatud elamute rajamisega suureneb liiklussagedus külgneval Jõelähtme - Kemba teel ca 20 autot/ööp võrra. 2017.a. liiklusaruandele tuginedes on liiklussagedus nimetatud teel enne planeeringu realiseerimist ca 40 autot /ööp. Planeeringuga kavandatud elamud on paigutatud Jõelähtme - Kemba teest minimaalselt 42 m kaugusele. Õueala maanteepoolsele piirile on planeeritud 2-realise heki rajamine (soovitav istutusmaterjal - kuusk).

Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimisel (seinakonstruktsiooni ja aknatüüpide valik, akende paiknemine) tuleb lähtuda Rahvatervise seaduse § 4 p 7 ja p 13 nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuetest.

Vajadusel tuleb projekteerimisel näha ette leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete, tagamiseks. Riigitee omanik - Maanteeamet - ei võta endale

kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet.

Autode parkimine tuleb lahendada äri - ja elamumaakruntidel. Äriotstarbega kruntidele ei või kavandada tegevusi, mis nõuavad haagisega veokite juurdepääsu ja parkimist. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud. Vajalik sõiduautode parkimiskohtade arv kruntidel pos 1 ja pos 6 on vastavalt hoonete brutopinnale 15 kohta kummalgi krundil. Kummalegi paariselamukrundile on ette nähtud 6 parkimiskohta, üksikelamukruntidele - 3 parkimiskohta.

Tehnovõrkude ristumine maanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine, jäätmekäitlus

Kruntidel tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus. Ärimaa otstarbega krundid eraldada elamukruntidest kõrghaljastusega, soovitav on rajada kaherealine kuusehekk. Istutusmaterjali valikul arvestada sobivust olemasolevate liikide ja pinnasega. Kõrghaljastust ei tohi rajada nähtavuskolmnurga ja külgnähtavuse alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse.

Maapinna vertikaalplaneerimisel, olemasolevate kraavide likvideerimisel või nende asukoha muutmisel tuleb tagada sajuvee äravool ning vältida vee valgumine naaberkinnistutele.

Olmeprügi kogumine tuleb lahendada vastavalt valla territooriumil ketivale jäätmekäitluskorrale.

3.8. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Turvalisuse tagamiseks tuleb lahendada planeeritud hoonete välisvalgustus ning tagada parkimiskohtade valgustus. Soovitav on rakendada naabrivalvet.

3.9. Tuleohutuse nõuded

Ehitiste projekteerimisel ja tuletõrje veevarustuse lahendamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele ning Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ($q=15$ l/s 3 tunni jooksul) vajalik vesi saadakse planeeringuala läbiva tee äärde puurkaevu krundile pos 18 rajatavast tuletõrje veemahutist, teenindusraadius 200 m on tähistatud põhijoonisel. Välja tuleb ehitada

nõuetekohane veevõtukoht koos killustikkattega platsiga 12 x 12 m. Tagada tuleb päästeautode ööpäevaringne juurdepääs veevõtukohale.

4.TEHNORARUSTUS

4.1. Põhimõtted

Detailplaneeringus planeeritud krundi tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised. Tehnovõrkude asukohad tuleb täpsustada vastavate tehnovõrkude ehitusprojektide koostamise käigus.

Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puuduvad ÜVK torustikud.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud krundile pos 18 kavandatud puurkaevu baasil. Puurkaevu omanikuks jääb MTÜna loodav veeühistu.

Veevõtt on võimalik hästikaitstud Ordoviitsium - Kambriumi põhjaveekogumist.

Veevajadus planeeringualal on alla 10m³ ööpäevas ja vett kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Kavandatud puurkaevu sanitaarkaitsevööndi ulatust on vähendatud 10 meetrile Keskkonnaameti korraldusega 13.01.2015 nr HJR 1-15/14/19 Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta (vt. lisades). Puurkaevu rajamiseks on vajalik koostada puurkaevuprojekt. Kõik veetorustikud näha ette plastist joogiveetorudest, mis ühendatakse omavahel keevisõmblusega. Teemaale kavandatav torustik ei või jääda sõidutee alla. Kinnistute piirist väljapoole kuni 1 m kaugusele näha ette sulgarmatuur Dn 32, mis jääb kinnistu liitumispunktiks. Igale tarbijale tuleb paigaldada eraldi veemõõdusõlm.

Pärast planeeringukohase veetrassi väljaehitamist ühendatakse pos.8 paiknev elamu ühisesse trassi ning seda siiani veega varustav dokumenteerimata puurkaev tamponeeritakse. Kaevu likvideerimise kohta koostatakse puurkaevu likvideerimise projekt.

Majandus-heitveed tuleb kanaliseerida nõuetekohastesse iga tarbija krundile paigaldatavatesse kogumismahutitesse (sertifitseeritud plastkogumismahutid V=8m³), mida tuleb tühjendada vastavalt vajadusele ning mille tühjendamiseks tuleb sõlmida leping vastavalt valla territooriumil kehtivale korrale. Alternatiivseid lahendusi (septik, biopuhasti) on võimalik kaaluda ehitusloa projektis kaasates pädeva keskkonnaeksperdi.

Sademevesi elamukruntidel immutatakse krundipinda või suunatakse olemasolevatesse või rajatavatesse kraavidesse. Sademevee äravool ja võimalik ühtlusmahutite ning puhastite vajadus ärimaa otstarbega kruntidel tuleb lahendada hooneprojekti mahus. Vältida tuleb sademevee valgumine naaberkinnistule. Sademevee äravool juurdepääsuteedelt tuleb lahendada teeprojektiga.

4.3. Soojarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Lubatud ei ole keskkonda saastavad kütused. Otstarbekas on kasutada tänapäevaseid ja

ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid jms. Maakütte kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega krundil.

4.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 307219, 29.01.2018.

Planeeringualale on kavandatud 8 üksikelamut 8x (3x25A), 2 paariselamut 4x (3x25A), 2 krunti äriotstarbega hoonetele - 2x(3x25A), tänavavalgustus 3x10A ning pumpla 3x16A.

Alale on ette nähtud uus 10/0,4kV alajaam krundil pos 15. Alajaama toide on ette nähtud 10 kV kaabelliiniga alates olemasolevast 10 kV kaablist 26311 Koogi tee ääres.

Koogi I kinnistut läbiv madalpinge õhuliin (31403 KJ) on ette nähtud likvideerida. Uus õhuliin planeeringualaga lõunapool külgnevate majavalduste elektriga varustamiseks on kavandatud uult maakaabelliinilt. Maakaabelliiniga liituv planeeritud õhuliin suundub Koogi I kinnistupiiri läheduses Männiku kinnistul (24504:008:0841) paiknevale postile.

Tarbijate varustamiseks elektrienergiaga on ette nähtud transiit- ja liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema mitmekohalised ning nendele peab olema vaba juurdepääs ööpäevaringselt. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Tänavavalgustuse tarvis on tänavate pos.14 ja pos. 17 serva ning kergliiklustee (pos 16) äärde ette nähtud välisvalgustuse kaabelliin ja postid välisvalgustitega. Toide tänavavalgustusele on ette nähtud planeeritud uuest alajaamast krundil pos.15. Välisvalgustuse kaabelliin kulgeb alajaamast kuni planeeritud välisvalgustuspostideni.

Elektrivarustus lahendatakse eraldi tööprojektiga vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Planeeringus näidatud olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le taotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia tehnilistele tingimustele nr 28084810, välja antud 07.03.2017.a.

Vastavalt Telia tehnilistele tingimustele on planeeringualale kavandatud hoonete tarvis ette nähtud uus 2 - avaline sidekanalisatsioon, mis on seotud väljaspool planeeringuala Jõelähtme - Kemba tee ääres Väljaste kinnistu piiril paikneva Telia sidekanali otsaga (Telia sidekanalitoru Plast D100). Vt. skeem - liitumine Telia sidekanaliga.

Mõlemad olemasolevad planeeringuala diagonaalis läbivad sideliinid on ette nähtud ümber paigutada planeeritavasse sidekanalisatsiooni, mis on kavandatud piki planeeritud kinnistute piire ning sõidutee (planeeritud Männiku tee) serva.

Jõelähtme - Kemba tee ääres kergliiklustee krundi pos 16 haljasribal paiknev jaotuskoht JOL329 säilib ning ühendatakse planeeritava sidekanalisatsiooniga. Planeeritud kergliiklustee alla sattuvad sidekaabli lõigud tõstetakse ümber ning paigaldatakse väljapoole teekatet.

Olemasolev side õhuliin planeeritud Männiku teel likvideeritakse ja asendatakse sidekaabliga. Männiku kinnistu poole suunduva sidekaabli ümbertõstmist säiliva asfaltkattega tee alt pole planeeringuga ette nähtud, kuid selle ümbertõstmine võib vajadusel kõne alla tulla tee- ja sideprojekti mahus.

Planeeritavast sidekanalisatsioonist on igale elamule ja ärihoonele ette nähtud D-50 mm kanalitoru sisestus. Sidekanalisatsiooni trassile on planeeringuga ette nähtud servituudi vajadus.

Planeeritud Telia Eesti AS siderajatiste ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõige 4 kohaselt ja see sisaldab ka tasuta ja tähtjatu isikliku kasutusõiguse seadmist planeeritud ümberpaigutatavatele siderajatistele.

Vajalik on projekteerida sidekaablite ümberpaigutamine majadesse Koogi tee 15 (24504:008:0331) ja Koogi tee 2 (24504:008:1360). Sidetrass on vajalik projekteerida kuni liitumiseni Jõelähtme - Kemba tee ääres Väljaste kinnistu piiril paikneva Telia sidekanali otsaga.

Sidevarustuse lahendamiseks koostatav tööprojekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Sidekaabli paigaldamise sügavus riigitee alusel maaüksusel on minimaalselt 1,0 m ümbritsevast maapinnast. Lähemal kui 1,0 m muldkeha nõlvale kaabli paigaldamise sügavus on minimaalselt 1,2 m ümbritsevast maapinnast. Ristumised riigiteega kavandada kinnisel meetodil minimaalselt 1,5 m sügavusele ümbritsevast maapinnast. Teekatte alusel maal paigaldada kaabel 1250N kaitsetorusse, tee maaüksusel 750N kaitsetorusse.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel osapooled hakkavad kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima; määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted. Osapooltena mõeldakse kohalikku omavalitsust ja huvitatud isikut ning võimalikke teisi planeeringualal paiknevate kinnisasjade omanikke ja tehnovõrkude valdajaid.

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse järgmisteks etappideks:

1. maakorralduslikud toimingud, kruntide väljamõõtmised;
2. infrastruktuuri (teed ja tehnovõrgud) väljaehitamine;
3. hoonete ehitamine ja kasutuselevõtt.

Kusjuures enne eelmise etapi realiseerimist uut alustada ei saa ja lube ei väljastata.

Jõelähtme - Kemba tee äärse kergtee maaüksuse pos 16 annab arendaja üle vallale, kergtee rajab vald.

Planeeringuala läbiva avalikult kasutatava tee pos 14 rajab arendaja ning annab selle üle vallale.

Transpordimaa kasutusotstarbega kinnistute (pos. 14 ja 16) üleandmine omavalitsusele toimub vastavalt kinnistu omaniku ja omavalitsuse vahelise enne planeeringu vastuvõtmist sõlmitava kokkuleppe tingimustele.

Koostas

arhitekt
Helle Kulbas