

OÜ VISAHING DESIGNER AGENCY

ADDRESS: TALLINNA KAUNA 3
KONTAKT: 52 56 994
REG.NR 11284360
EEP 000859

TÖÖ NR. 2-01-2011A

OBJEKT : **HARJUMAA JÕELÄHTME VALD LOO KÜLA
KÜNKA KINNISTU**

KÜNKA KINNISTU DETAILPLANEERING

ARHITEKT: URMO METS

JOONESTAS: ERKI KALLAS

TELLIJA : JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK : VALTER GARTVICH

KONTAKT : WALTER.HARTWICH@GMAIL.COM JA TEL: 5136416

SEPTEMBER 2013
TALLINN

PLANEERINGU KOOSSEIS:

SISUKORD

A. MENETLUSE DOKUMENDID	3
1. Jõelähtme vallavolikogu otsus nr. 385 (29.07.2014) Loo küla Künka kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.....	3
2. Detailplaneeringu lähteülesanne.....	3
3. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik arutelu nr. 7-1.3/1492 (07.05.2010).....	3
4. Loo küla ja Loo III katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll.....	3
5. Eskiisi arutelu teade puudutatud isikutele.....	3
6. Kirjavahetus Maanteeametiga.....	3
7. Kirjavahetus Jõelähtme valla arhitektiga.....	3
8. Kirjavahetus Terviseametiga	3
9. Ilmunud kuulutused	3
B. SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
3.1 Maakasutus.....	8
3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs.....	8
3.3 Juurdepääs.....	9
3.4 Tehnovõrgud.....	9
3.5 Piirangud.....	9
4. PLANEERIMISLAHENDUS.....	9
4.1 Kinnistute moodustamine	9
4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.....	9
4.3 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse abinõud.....	10
4.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.....	11
4.5 Liikluskorraldus ja teed.....	12
5. TEHNOVÕRGUD	12
5.1 Veevarustus.....	12
5.2 Kanalisatsioon.....	12
5.3 Elektrivarustus.....	12
5.4 Sidevarustus	12
5.5 Vertikaalplaneerimine.....	13
5.6 Küte.....	13
6. TULEKAITSE ABINÕUD.....	13
7. SERVITUUDID.....	13
C. JOONISED.....	14
DP-01 Situatsiooniplaan M XXX	14
DP-02 Väljavõtte üldplaneeringust M 1:2000.....	14
DP-03 Kontaktvööndiplaan M 1:2000.....	14
DP-04 Tugiplaan M 1:500.....	14

DP-05 Detailplaneeringu põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500	14
D. LISAD	15
1. Eesti Energia Jaotusvõrk: „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr.192199 (23.05.2011).....	15
2. Loo Vesi OÜ : “Tehnilised tingimused Künka detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse projekteerimiseks nr 3 (07.02.2012).....	15
3. Kinnistusraamatu väljavõte (14.08.2013).....	15
4. Künka topo-geodeetiline alusplaan M 1:500	15
5. Katastriüksuse plaan M 1:5000.....	15
6. Digitaalsete allkirjade kinnituslehed.....	15
E. KOOSKÕLASTUSED	16
1. Kooskõlastuste koondtabel	16
2. Detailplaneeringu põhijoonis tehnovõrkude (Kooskõlastuste joonis 1).	16
3. Detailplaneeringu põhijoonis tehnovõrkude (Kooskõlastuste joonis 2).	16
4. Päästeametiga kooskõlastusega seletuskirja leht.(Kooskõlastusleht 1).....	16
5. Muinsuskaitse varasem kooskõlastus koos protokolliga (05.05.2009).....	16
6. Muinsuskaitse ameti otsus nr. 1.1-7/975 (24.04.2012).....	16

A. MENETLUSE DOKUMENDID

1. Jõelähtme vallavolikogu otsus nr. 385 (29.07.2014) Loo küla Künka kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.
2. Detailplaneeringu lähteülesanne.
3. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik arutelu nr. 7-1.3/1492 (07.05.2010)
4. Loo küla ja Loo III katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll.
5. Eskiisi arutelu teade puudutatud isikutele.
6. Kirjavahetus Maanteeametiga.
7. Kirjavahetus Jõelähtme valla arhitektiga.
8. Kirjavahetus Terviseametiga
9. Ilmunud kuulutused

B. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

Vaadeldava detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõelähtme Vallavalitsuse otsus nr. 385 29.juuli.2008a. „Künka kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.“

Detailplaneeringu tellijaks on Jõelähtme Vallavalitsus ja huvitatud isikuks Valter Gartvich .

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

- Künka kinnistu topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (15.10.2008)
- lähteülesanne
- Üleriigiline planeering Eesti 2010;
- Harju maakonnaplaneering;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40);
- Jõelähtme valla teemaplaneeringud;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Rebala Muinsuskaitseala põhimäärus;
- Maastikukaitsealade eeskirjad
- Jõelähtme valla külade arengukavad
- EVS 809-1:2002 (Kuritegevuse riske vähendatavad asjaolud);
- Elektroonilise side seadus;
- Sotsiaalministri määrus nr.42 04.03.2002 “Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes”;
- Jõelähtme valla üldplaneeringu teemaplaneering “Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused”;
- Planeerimisseadus, Maakatastriseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus, Teeseadus,
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, Energiaseadus, Elektriohutusseadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 ”Ehitisele ja selle osale esitatavad
- tuleohutusnõuded;
- Harjumaa radooniriski kaart (Eesti Geoloogiakeskus, 2008);
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Loo külas Tallinn-Narva (T-I) maantee ääres. Juurdepääs Künka kinnistule on olemasolevalt avaliku kasutusega Looküla teelt. Künka kinnistu asub Rebala muinsuskaitsealal. Vastavalt „Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutamise suunavaid tingimusi“ asub maaüksused LO2 tsoonis (muinsuskaitse I tsoon), kus uut hoonestust on võimalik rajada hajaasustuse põhimõttel. Kinnistute hoonestamisel tuleb jälgida I väärtusklassi ehitustingimusi:

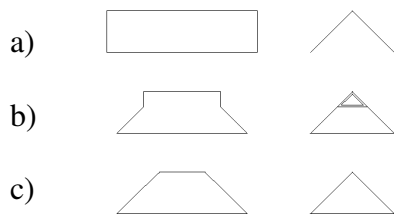
Rebala muinsuskaitseala teemaplaneeringu I väärtusklassi ehitustingimustele, millele peab projekteeritav hoonestus vastama:

1. Hoonete kõrgus ja korruste arv:

- 1) elamutel harja kõrgus 8,5 meetrit
- 2) elamute puhul kuni 2 korrust, kusjuures teine korrus on katusealune korrus
- 3) arvestada sobivust ja mälestistele avanevaid vaateid

2. Katusekalle ja tüüp:

- 1) lubatud katusekalle ehituspiirkonnas on 45°
- 2) ehituspiirkonnale on iseloomulikud poolkelpkatused, unkaaukudega kelpkatused, viilkatused (vt allolev skeem)



Skeem nr 3. Ehituspiirkonnale iseloomulikud katusetüübid. a) viilkatuse külj- ja eestvaade b) unkaaukudega kelpkatuse külj- ja eestvaade c) poolkelpkatuse.

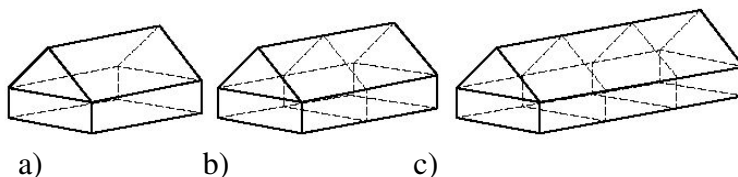
- 3) tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust
- 4) tõstetud seinte või sarikatega hooned pole lubatud

3. Katusekattematerjal:

- 1) puit (pilbas, laast, laud, poolpalk, sindel, kimm)
- 2) õlgkatuse
- 3) alternatiivina kivikatus (savikivi, betoonkivi) ning plekk-katus (valtsplekk või valtsplekk profiiliga plekk-katus)

4. Hoonete suurim hoonealune pind:

- 1) ehituspiirkond on põhisos kaetud olemaoleva hoonestusega. Vabade kruntide hoonestamisel või olemasolevate kruntide tihendamisel on soovitatav aluseks võtta ajalooline-traditsiooniline hoonetüüp (nt selle ehituspiirkonnale iseloomulik rehielamutüüp, vt alljärgnev skeem). Uute ehitiste ehitusmahud määratakse ära detailplaneeringutega. Kahe eraldi hoone asemel lubatud ja soovitatav rajada rehielamutüüpi paariselamu (ühele kinnistule on lubatud rajada ainult 1 paariselamu ning sellisel juhul sellele kinnistule teisi täiendavaid eluasemeid rajada ei tohi)



Skeem 2. Rehietaretüüpi elamud: a) ühepereelamu b) rehielamutüüpi paariselamu c) rehielamutüüpi ridaelamu.

5. Uushoonestuse rajamine:

Täiendav uushoonestus võimalik järgmistel juhtudel:

- 1) hävinud talukoha/ eluaseme taastamine (aluseks Eesti Vabariigiaegne kaardimaterjal 1918-1940), kusjuures minimaalne eluaseme juurde kuuluv maaüksuse suurus peaks olema 2 hektarit
- 2) küla tihendamine vastavalt detailplaneeringule
- 3) kaasaarvatud kehtivad teemaplaneeringu üldised tingimused vastavalt tsooneringutele

6. Ehitamine (remont, restaureerimine, rekonstruktsioon, ümberehitamine, juurde- ja pealeehitamine, uusehitus):

- 1) fassaadide remont, restaureerimine, rekonstruktsioon (sh akende ja välisuste vahetus) tuleb eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseameti ning Jõelähtme vallavalitsusega
- 2) akende vahetamisel tuleb arvestada akende profiili, jaotise ja materjalidega ning tagada sümmeetriline avanemine. Perspektiivselt tuleks ette näha sobimatute akende väljavahetamine

7. Välisviimistluses on lubatud kasutada:

- 1) kivi autentsel kujul (nt paekivi, maakivi)
- 2) puitu autentsel kujul (nt voodrilaud, freesitud ristnurkadega palk)
- 3) krohvi
- 4) tellis - ja silikaatkivi

8. Välisviimistluses on keelatud kasutada:

- 1) plekist ja plastikust välisvooder
- 2) plastikraamidega aknad (kaasaarvatud puitimitatsiooniga plastikprofiilid)
- 3) kiviimitatsiooniga katuseplekk
- 4) välisviimistluses ümar freespalk
- 5) klombitud kivi
- 6) palju erinevaid materjale koos, et ei tekiks maitsetut, tarbetut materjalide rohkest
- 7) ja muid imiteerivaid materjale

9. Piirde tüübid ja kõrgus:

- 1) paekivimüüritis
- 2) metallvõrkpiirded on lubatud kasutada kinnistute piiride vahel, kuid mitte tänava ääres
- 3) haljaspiire (pöetud või vabakujuline hekk)
- 4) ümarpuidust rõhtaed
- 5) puidust lihtne lippaed (ilma terava (kolmnurkse) või ümardatud otsata ehk siis sirge lipp nii ülevalt kui ka alt)
- 6) piirded max kõrgusega 1,2 meetrit, kompaktse hoonestusega alal kruntidevahelised võrkaiad maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 meetrit

10. Heakord:

- 1) teede katetena krundisiseseelt soovitatav kasutada tsoonile ajalooliselt omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu

11. Värvitoonid:

- 1) olemasolevate hoonete värvimiseks ja fassaadide remondiks taotleda välisviimistluse pass
- 2) värvide valikul vältida sobimatuid värvitoone ja lähtuda konkreetsele keskkonnale sobivatest looduslikest, loomulikest värvitoonidest

12. Muud:

- 1) hoonete katusekorruste kasutuselevõtu puhul tuleb järgida piirkonnale omaseid ehitusviise ja –mahte. Keelatud on räästa – ja harjajoone muutmise
- 2) katuseakende paigutamine lubatud ainult hoovi pool
- 3) kaasaarvatud kehtivad nõuded punktis nr 4 kirjeldatule ning teemaplaneeringu üldised tingimused vastavalt tsoneeringutele

Detailplaneeringu eesmärgiks on ühe elamumaa sihtotstarbega krundi, ühe maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse ning teemaa kinnistu moodustamine, elamumaale ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Üldplaneeringu vastavus Künka kinnistu detailplaneering asub üldplaneeringu järgselt (kehtestatud 29.04.2003.a.) maatulundusmaal ja käesoleva planeeringuga jääb maa sihtotstarve enamuses samaks ja ei taotleta ulatusliku muudatust, väike osa kinnistust muutub elamumaaks (13% krundi pindalast 7650/57200). Looküla tee piirkonnas asuvad üksikelamud, mis on ära toodud tugiplaanil. Künka kinnistul on olemas juba ajalooliselt olemasolevad rajatised, milleks on võlvkelder. Krundi läbib lõunast Looküla tee.

Valla üldplaneeringu kohaselt on antud soovituslikud ehitustingimused uue hoonestuse rajamine hajaasustusse: uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab, et elamukruntide suurus ei tohi olla alla 3000 m², paneeritava elamumaa krundi suurus on vastavalt 7650m² ja vahemaa naaber hooneteni on vähemalt 50m, seega on need tingimused täidetud.

Elamu hoonestuse paiknemine peab sobima siin ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile. Looküla tee ääres on juba 17. Sajandist asunud talukohad, mis on ehitatud järgides ridaküla põhimõtet ja asudes võimalikult tee ääres. Vastavalt kontaktvööndi plaanile on olemas elamud Künka III ja IV kinnistul ja maasihtotarbeks on elamumaa. Seega on uute väikeelamu tekkimine antud piirkonda loogiliseks jätkuks juba Loo külas väljakujunenud hoonestusele, kasutades ära olemasolevat infrastruktuuri (tee, elekter.). Elamu küllaldane kaugus naaberelamutest ei halvenda olemasolevat keskkonda. Peale detailplaneeringu kehtestamist antakse vallale üle tasuta transpordimaa, mis tagab, et praegu eravaldusesse kuuluval teel jätkub avalik kasutus ka tulevikus ja Loo küla elanikud saavad mööda Looküla teed liigelda.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Maakasutus.

Planeeringuala suurus on 5,72 ha. Kinnistu sihtotstarbe on maatulundusmaa. Üldplaneeringujärgne maakasutus on põllumajandusmaa ja piirkond on hajaasustusega. Maaiüksust piirab lõunast ilmakaarest Looküla tee ja põhjast Tallinna –Narva (T-1) maantee. Künka kinnistu on 5,72 ha, katastrisse kantud tunnustega 24504:008:0365 ja omanik on Valter Gartvich ja Kersti Gartvich.

3.2 Maastik ja hoonestus ning piirkonna kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala on tasane põllumaa, mille maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37,80-38,31m, kõrghaljastus põhimõtteliselt puudub, üksikud puud asuvad keldri ümbruses.

Teemaplaneeringus “Rebala muinsuskaitseala asustust ja maakasutust suunavad tingimused” on ala märgitud väärtuslikuks maastikuks, kus tuleb säilitada võimalikult suur avatus ja vältida planeeringuga kõrghaljastuse tekitamist. Künka kinnistul on olemas vana väärtuslik võlvlaega kelder ehitusregistri koodiga 116026593, mis säilitatakse.

Planeeringu ala kontaktvööndisse jäävatel kinnistutel on ehitatud olemasolevad hooned vahetult küla tee äärde ja sama traditsiooni jälgib ka antud planeering. Samuti on käesolevaks hetkeks juurde ehitatud uus elamuid. Olemasolevad hooned on valdavalt 1-1,5 korruselised ja teravate viilkatustega (30-45) kraadi. Vastavalt muinsuskaitseaduse §24 lg 1 on vallavalitsus võtnud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele Muinsuskaitseameti seisukoha Künka ja Loo III katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta. Muinsuskaitseameti 07.09.2010 kooskõlastamise komisjoni protokoll kohaselt on Muinsuskaitseamet nõustunud detailplaneeringu algatamisega tingimusel, et hooned rajatakse võimalikult külatee äärde. Kuna Loo III ja Künka kinnistud asuvad kõrvuti, siis detailplaneeringu menetlemise protsessi käigus on ilmnunud, et mõistlik on koos rajada ühine puurkaev, elektriliitumispunkt ja tuletõrje veevõtukoht. Sellest tulenevalt on ka planeeringu põhijoonise tingimärkides kajastatud Loo III kinnitu.

Planeeringuala asub üleriigilise tähtsusega Maardu lubjakivimaardla prognoosvaru territooriumil tähisega plokk 6.

Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitseala (v.a Rebala muinsuskaitseala), lähimal ala asub paar krunti eemal, kus on märgitud tuuletallaja elupaik ja teisel pool on Korjusmägi. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Piirkonnas on algatatud järgmised planeeringud: Loo küla Väljaots (algatatud 03.09.2009), Loo küla Kase II (algatatud 05.03.2008), Loo küla Lillevälja (algatatud 14.02.2008), Loo Kaasiku III (kehtestatud 2009.11.30 otsus nr 23) ja Loo III (algatatud 23.12.2010 nr 610). Loo III kinnistu planeering tuleb arhitektuurilistest nõuetest sarnane Künka kinnistu planeeringuga, luues olukorra, kus tulevikus hooned sobiksid olemasolevate ehitistega. Valdav osa kinnistust jääb maatulundusmaaks ja planeeritud on 1 elamu ja 2 abihoonet.

3.3 Juurdepääs.

Planeeritavale alale pääseb Looküla teed mööda. Planeeritav lahendus liikluskorraldust ei muuda.

3.4 Tehnovõrgud.

Kinnistut läbivad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad maakaabel ja elektriliinid, mille pinge on planeeritud 1 kuni 35kV ning mille liinikaitsevöönd on liini keskteljest kummalegi poole 10KV liinil 10m, 35kV liinil 25m ja maakaablil 1m.

3.5 Piirangud.

Antud piirkonnas põhilised piirangud tulevad Tallinn-Narva maanteest (T-1). Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks nähakse ette tee äärde kaitsevöönd. Riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Kaitsevööndist tulenevad kohustused ja piirangud on ära toodud Teeseaduses.

Sanitaarkaitsevöönd on ala, kus eeldatavalt on suurem saastekontsentratsioon (müra, heitgaasid, vibratsioon, jne) tulenevalt liiklusintensiivsusest ja –kiirusest. Tee sanitaarkaitsevöönd T-1 puhul on 300m. Krunti läbivad elektriliinid ja elektrimaakaabel, mille kaitsevööndid on vastavalt 10kV liini puhul 10m ja 0,4kV pingel Väljaosta eramaakaablil 1m teljest.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Kinnistute moodustamine

Planeeringuga moodustatakse Künka kinnistust:

- Pos.1 krunt sihtotstarbega elamumaa nimega Looküla tee 3, suurusega 7650m²
- Pos.2 krunt sihtotstarbega maatulundusmaa nimega Looküla tee 3a ja krundi suurus 47668m²
- Pos.3 krunt sihtotstarbega transpordimaa nimega Looküla tee lõik 2, suurusega 1882m²

4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuursed nõudmised.

- Elamumaa ehitusalune pindala on kuni 300m² ja maksimaalne täisehituse protsent on 4%. Käesolevas detailplaneeringus käsitletakse planeeringu järgset ehitusalust pindala, ehitiste aluste pindalade summana ehitusseaduse mõistes.

- Hoonestusala on määratud vastavalt sellele, et planeeritav hoonestus oleks võimalikult kaugel Tallinna-Narva riigimaanteest ja võimalikult lähedal Looküla teele, samas on arvestatud talvel küla tee hooldamise vajadusi. Sellest tulenevalt on hoonestusala Loo III kinnistu piirist määratud 10m ja Looküla teest 12,00m ja uuest moodustatavast piirist ca 8,8m. Täpsed andmed antud joonisel DP 06.
- Projekteeritavad hooned peavad paiknema hoonestusalas.
- Hoonestusviis on lahtine.
- Põhihoone maksimaalne kõrgus 8.5m ja abihoone maksimaalne kõrgus 4.5m
- Elamumaa krundile võib ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.
- Katusekalle 45 kraadi.
- Min. tulepüsivus TP3
- Muinsuskaitseaduse §24 lõike 2 kohaselt tuleb Rebala muinsuskaitsealal ehitades ning selleks ehitusmaterjale valides arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilise ja ajaloolise väärtusega.
- Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale, keelatud on kasutada plastikust imitatsioone. Materjalidest eelistada puitvoodrit, mida kombineerida loodusliku kiviga, nagu on piirkonnale iseloomulik. Toonidest kasutada pastelseid ja sooje värve.
- Katusekattematerjal on ühetooniline; materjalina kasutada katusekivi või puitlaastu, toon tume (must, tumehall, tumepruun).
- Sokkel – viimistluseks betoon, krohv, murtud paas, maakivi.
- Avades on lubatud kasutada klaaspakett-fassaadisüsteeme.. Vastavalt Sotsiaalministri määrusele nr.42 04.03.2002 “Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes“ kasutada müra isoleerimiseks topeltraamides kolme klaasiga ja 40db helipidavusega aknaid ja hoone kandvates konstruktsioonides materjale nii, et oleks tagatud helipidavus 55db.
- Autoliiklusest tuleneva müra ja õhusaaste mõjude leevendamiseks on määratud nõue ehitada kavandatud hooned võimalikult õhutihedad, müra ja vibratsioonikindlad ning kasutada õhu kõrgendatud filtreerimissüsteeme
- Abihoone ja piire peavad olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.
- Parkimine on lahendatud omal krundil.
- Enne ehitusprojekti koostamist teha radiooniohu uuringud.
- Kooskõlastada hoonete ehitusprojekt Põhja-Eesti Päästkeskusega.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada joonised kavandatavast piirdeaiast.
- Ehitusjäätme käitlemisel lähtuda Jõelähtme valla heakorra eeskirjadest, jäätmete täpsem käitlemine anda ehitusprojekti seletuskirjaga.
- Elmu projekti koostamisel arvestada, et elamu jääb Tallinna-Narva (T-1) maantee sanitaarkaitse alasse, kus võib esineda suurem CO2 kontsentratsioon ja liiklusest tuleneb vibratsioon.

4.3 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeritava ala piirkonnas on valdavalt maa kasutamise otstarve maatulundusmaa ja ümberringi on vaid põllud, kasvavad üksikud puud võlvkeldri ümbruses, mis planeeringuga säilitatakse. Planeeringuga likvideeritavaid puid ei ole.

Aia projekteerimisel tuleb lähtuda Rebala muinsuskaitseala tingimustest, mille kohaselt suurim kõrgus maapinnast on 1,2 m, kiviaed 0,9m. Krundi piirde kavandamisel lähtuda antud piirkonnale iseloomulikest piiretest. Keelatud on kavandada umbseid plankpiirdeid. Piirete kavandamisel kasutada paekive ja sirge servaga puitlippe või roigasaed. Ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlastada piirdeaia joonised kohaliku omavalitsusega. Omal krundil näha ette parkimine vähemalt 2 autole.

Olmejäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadustele. Moodustatavate kinnistute valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedamine. Sajuveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Välistada vee valgumine naaberkinnistule.

Detailplaneeringu alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid, samuti puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riski analüüs. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimide täpsustamine, muutmine või lõpetamine.

Kuna planeeritav Pos.1 hoonestusala jääb ca 25m ulatuses T1- teesanitaarkaitseala vööndisse, tuleb vastavalt Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 7 alusel Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 kehtestatud „Normmüra tasemed planeeringualal“ kasutada võimaliku suurema müra tõkestamiseks hoone kavandamisel suurema helipidavusega aknaid ning valida vastavad konstruktsioonid, et nõue oleks tagatud siseruumides kehtestatud liikluse müra piirtasemeks väärtused, milleks päeval on 65 dBA ja öösel 55 dBA. Antud 300m ulatuses võib välisõhu saaste ületab perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni, pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni, kuna aga hoonestus ala asub vahetult selle 300 m piir läheduses, siis inimestele see ohtlik ei ole. Lisaks tasub arvestada, et inimesed käivad 8-17ni tööl ja õhtusel ajal on liikluskoormus ka väiksem, millest tulenevalt ei ole piirkond elamiseks ohtlik.

4.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.

Kuritegevuse riskide vähendamise aluseks on EVS 809-1:2002 ja vastavalt 01.01.2003 a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2p.15

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – kõrgete läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada roigasaedu);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm.võtteid;
- omanikul soovitatav sõlmida turvateenistuse firmaga leping.

4.5 Liikluskorraldus ja teed

Detailplaneeringuga ei muudeta varem kehtestatud liikluskorraldust ja juurdepääsu asukoht krundile ei muutu. Täiendavaid juurdepääsuteesid Tallinn-Narva maanteelt (T-1) planeeringualale planeeritud ei ole.

Maaüksustele pääseb olemasoleva juurdepääsutee kaudu Looküla kohalikult teelt, mille laius on vahemikus 3-3,75m. Planeeringu nähakse ette eraldada krunt transpordimaa tarvis, planeeringul tähistatud Pos.3. Krundi suurus ca 1882m². Krundi laius on ca 10m, mille suuruse määramisel on lähtutud teehoolduse vajadusi. Krunt pos. 3 antakse Jõelähtme vallale üle tasuta ja teekatteks on selleks ajaks olev pinnakate. Kruntile viiv tee on planeeritud asfaltkattega ja laiusega 3m, täpsustatakse ehitusprojektiga. Huumuse kiht kooritakse, täiteks kasutatakse jämedat kruusa fraktsiooniga 16-32mm, kihi paksus 20cm. Selle peale rajatakse purustatud kruusast/killustikust 10 cm pealmine kiht, mis kaetakse freesasfaltiga või Nunna kiviga.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Veevarustus

Kinnistu POS. 1 veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil vastavalt Loo Vesi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.3 (07.02.2012), tootlikkusega kuni 10m³/d. Puurkaevu hooldusala on R=10m vastavalt Veeseadusele, mille alas on bioloogiliste jäätmete kompostimine keelatud. Puurkaevu rajamiseks tuleb koostada vastav projekt ja kasutuskord eelnevalt fikseerida kirjalikult.

5.2 Kanalisatsioon

Planeeringuala asub vastavalt Maaameti rakendusele karstiväljal ja põhjavesi on siin kaitsmata, sellest tulevalt on reovete ärajuhtimine planeeritud plastikust sertifitseeritud mahutitesse suurusega 10m³, (arvestuslik päevane kogus 0,5m³/d), kuna planeeringuala vahetus läheduses ühiskanalisatsioon puudub.

5.3 Elektrivarustus.

Hooned varustatakse elektriga 0,4kV maakaabli abil vastavalt AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.192199 (23.05.2011). Liitumispunktiks kavandatakse Loo küla tee äärde 2-kohaline jaotusliitumiskilp 2x(3x16A) toitega Künka 10/0,4kV alajaamast F-1 0,4kV kaabelliinilt.

Maakaabli kaitsevöönd on kummalegi poole kaablit 1m ja 35kv liinil 25m.

5.4 Sidevarustus

Kuna piirkonnas puudub Elioni võrk, siis krundile planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena.

5.5 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevad keskmine maapinna kõrgus on 38.10 aastate jooksul välja kujunenud, kõikudes 0,5m ringis. Planeeritavate hoonete abs. $+0.00=38.60$. Sajuveed hajutatakse oma krundi piires haljasalale. Hoonete katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele.

5.6 Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel lokaalse küttega. Mitte planeerida maakütet, kuna pinnas on paekivine ja säilima peab olemasolev maastik. Samuti on sellise pinna sooja tootmise võime väike, kuna ei ole tegemist märja pinnasega ja raskendatud oleks ka torustike paigaldus. Küttesüsteem rajada kütuse baasil.

6. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tuletõrje saab POS.2 krundile rajatavast tuletõrjervee võtutiigist suurusega vähemalt 10m^3 , mis peab vastama EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele ja üksikelanute ehitamisel tuleb lähtuda tuleohutuse Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“ ja EVS 812-3:2013 „Küttesüsteemid“ . Planeeritavad hooned kuuluvad tulepüsivuse klassi TP-3, hoonete vahelised kujud vastavad 8m naaberkinnistu hoonetest on tagatud. Tuletõrje vee vajadus 10L/s.

7. SERVITUUDID

- Kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Jaotusvõrk OÜ kasuks vastavalt 19.11.2008 aastal sõlmitud lepingule ja selle lisaks olnud plaanile.

C. JOONISED

DP-01 Situatsiooniplaan	M XXX
DP-02 Väljavõtte üldplaneeringust	M 1:2000
DP-03 Kontaktvööndiplaan	M 1:2000
DP-04 Tugiplaan	M 1:500
DP-05 Detailplaneeringu põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

D. LISAD

1. Eesti Energia Jaotusvõrk: „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr.192199 (23.05.2011)
2. Loo Vesi OÜ : “Tehnilised tingimused Künka detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse projekteerimiseks nr 3 (07.02.2012)
3. Kinnistusraamatu väljavõte (14.08.2013)
4. Künka topo-geodeetiline alusplaan M 1:500
5. Katastriüksuse plaan M 1:5000
6. Digitaalsete allkirjade kinnituslehed

E. KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Detailplaneeringu põhijoonis tehnoõrkude (Kooskõlastuste joonis 1).
3. Detailplaneeringu põhijoonis tehnoõrkude (Kooskõlastuste joonis 2).
4. Päästeametiga kooskõlastusega seletuskirja leht.(Kooskõlastusleht 1)
5. Muinsuskaitse varasem kooskõlastus koos protokolliga (05.05.2009)
6. Muinsuskaitse ameti otsus nr. 1.1-7/975 (24.04.2012)

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

KOOSKÖLASTATAV ORGANISATSION/ MAA OMANIK	KOOSKÖLASTUSE NR. JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE TÄIELIK ÄRAKIRI	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	PROJEKTEERIJA MÄRKUSED KOOSKÖLASTUSE TINGIMUSTE TÄITMISE KOHTA
Päästeameti põhja päästekeskus	Nr. K-KG/17-2 29.02.2012	Kooskõlastatud Päästeameti põhja päästekeskus Inseneritehniline büroo Karmo Guinas	Joonis DP-06 ja seletuskirja leht	
Maanteeameti põhja regioon	29.02.2012	Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada Maanteeameti põhja regioonile projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga. Maanteeameti põhja regiooni kooskõlastus. Planeeringute osakonna peaspetsialist Lii Lembe	Joonis DP-06	
Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Elektrilevi OÜ	Nr. 7112288282 05.03.2012 05.03.2012	Tehnovõrkude koondplaan, detailplaneering. Kooskõlastatud EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond Tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Jelena Armas Tehnovõrkude spetsialist OÜ Jaotusvõrk	Joonis DP-06	
Muinsuskaitseamet	Nr. 17906 30.04.1012	Kooskõlastan Harju vaneminspektor Ly Renter	Joonis DP-06	
Urmo Mets Erki Kallas	10.06.2014	Allkirjastatud digitaalselt	Eraldi leht ja CD	

Ärakiri õige:
10.06.2014
Erki Kallas