

Harjumaa, Jõelähtme Vald, Liivamäe küla

KOGRE 2a

**DETAILPLANEERING
TÖÖ NR: 151214-001**

TELLIJA:

Anna Kotškina

**PROJEKTEERIJA:
Projekt363 OÜ**

EEP002990, TEL002390, FPR000347

Projektijuht: Reimo Ilp
Arhitekt

(vastutav spetsialist): Karina Mamontova

28.01.2016
TALLINN

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRJA SISUKORD

ÜLDINFO	4
SISSEJUHATUS	5
Detailplaneeringu koostamise alused	5
Planeeringu koostamise eesmärk	5
Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	5
OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
Planeeritava ala olemasolev olukord	6
Teed ja juurdepääsud.....	6
Ühistransport	6
Looduskeskkond	6
Tehnovõrgud	6
Kitsendused	6
PLANEERIMISETTEPANEK	7
Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	7
Kontaktvööndis esinevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.....	7
Planeeritava ala planeerimispõhimõtted.....	7
Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
Hoonestusala piiritlemine	8
Ehitusõigus	8
Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile	9
Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	9
Keskonnakaitse, haljastus ja heakord	10
Tehnovõrgud	10
Tuleohutus.....	11
Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
Kitsendused ja servituudid	12
Muinsuskaitseelised piirangud.....	12

Planeeringu rakendamise võimalused 12

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

Jrk	Joonise number			Joonise nimi	Möötkava				
					M 1:500	M 1:1000	M 1:2000	M 1:5000	Sobivas möötkavas
1	DP	-	1	Situatsiooniskeem				X	
2	DP	-	2	Planeeringuala kontaktvööndi analüüs					X
3	DP	-	3	Tugiplaan	X				
4	DP	-	4	Põhijoonis	X				

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 19.11.2015 nr 767 „Liivamäe küla Kogre 2a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“;

TEHNILISED TINGIMUSED

-

Üldinfo

Planeeringu nimetus: „Kogre 2a detailplaneering“

Planeeringu tellija: Anna Kotškina

Asukoht: Harjumaa, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Kogre 2a

Kinnistu andmed: Kogre 2a, 24504:003:0835, 6011 m²/ 6007,5 m² Elamumaa 100%;

Planeeringu koostaja: Projekt363 OÜ
Kalmistu tee 26, Tallinn, 11216

Dip. arhitekt: Karina Mamontova

Projektijuht: Reimo Ilp
tel.: 566 10040, reimo@projekt363.ee

Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Siseministeriumi poolt välja antud Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- Ehitusseadustik;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002, "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine";
- Kontaktvõõndis eelnevalt kehtestatud detailplaneeringud;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kogre 2a kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks ning ehitusõiguse määramine elamute rajamiseks.

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Radiaan OÜ (Kanali tee 6, Tallinn 10112, EEG000321, Reg nr. 12514402) poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega, Töö nr R 186 G 15, 09.12.2015.

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harjumaal, Jõeläthme vallas, Liivamäe külas Kogre 2a kinnistul. Planeeringuala hõlmab Kogre 2a (24504:003:0835, 6011 m²/6007,5 m² Elamumaa 100%) kinnistut.

Planeeritav ala piirneb läänest Uus-Hindreku kinnistuga (24504:003:0572, Maatulundusmaa 100%, 2494 m²), põhjast ja idast Loovälja teega, lõunast Kogre teega ning Kogra 2b kinnistuga (24504:003:0834, Elamumaa 100%, 3398 m²) kinnistuga.

Ülevaade planeeringualal ja lähiümbruses asuvatest hoonetest ja rajatistest tugineb ehitisregistri andmetele (<http://www.ehr.ee>), maa-ameti andmetele ja välisvaatlustel kogutud informatsioonile, vt allpool olev tabel *Maakasutuse loetelu*.

Maakasutuse loetelu

Kinnistu reg nr	Krundi aadress	Maakasutuse senine sihtotstarve	Krundi pind m ²	Katastriüksus	Hoone (ehitisregistri kood)	Ehitisealune pind m ²
102102/1021	Kogre 2b	Elamumaa (E) 100%	3398	24504:003:0834	120244943 Elamu	169,5
2704550	Kogre 2a	Elamumaa (E) 100%	6011	24504:003:0835	220604546 Rajatis (elektri maakaabel)	18,3

Teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala piirneb Loovälja ja Kogre teedega.

Ühistransport

Lähim liinibussipeatus asub Loovälja teel.

Looduskeskkond

Kinnistu on kaetud lehtpuudega enamasti põhja pooles.

Tehnovõrgud

Kogre 2a edelaosas asub elektritrass elektriliitumiskilbiga.

Kitsendused

Planeeritavale alale ulatub 11601 Loo-Loovälja kõrvalmaantee kaitsevöönd (mis on 50 m tee teljest) ning elektripaigaldise kaitsevöönd, mis on 1 m kaabli teljest.

Planeerimisettepanek

Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Harjumaal, Jõelähtme vallas, Liivamäe külas, Kogre 2a kinnistul.

Planeeritav kinnistu piirneb Loovälja ja Kogre teedega, Kogre 2b elamumaaga ning Uus-Hindreku maatulundusmaakrundiga. Üldiselt on tegemist ulatusliku elamualaga, mille servas planeeritav ala asub. Planeeritavast alast põhja pool asub Tallinna-Narva maantee.

Hoonestusviis on lahtine, puudub ühtne ehitusjoon. Hoonestustihedus on kogu alal suhteliselt madal, ca 15% krundipindalast.

Lähim ühistranspordipeatus asub Loovälja teel.

Kontaktvööndis esinevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud

Kõik naabruses algatatud, menetletavad või kehtestatud detailplaneeringud on näidatud Joonisel DP-2 – Planeeringuala kontaktvööndi analüüs.

Kehtestatud üld- ja detailplaneeringud kontaktvööndis

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering, kehtestatud 25.08.2011.a. nr 209.

Liivamäe küla Suurekivi III maaüksuse detailplaneering, 25.11.2005.a. nr 5. Eesmärk - kahe väikeelamu krundi planeerimine, planeeringuala kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine, kruntidele juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamine.

Liivamäe küla Suurekivi II, Suurekivi VI ja Uue-Suurekivi III kinnistute detailplaneering, 19.12.2013.a. nr 36. Eesmärk - kinnistute so muutmine, kinnistute jagamine, kruntidel ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste esitamine, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonkaitseliste abinõude määramine

Liivamäe küla Rusniku ja lähiala maaüksuste detailplaneering, jätkatud Jõelähtme Vallavalitsuse 19.06.2014.a. korraldusega nr 424. Eesmärk - Olemasolevate maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste sihtotstarbe muutmise ja jagamise võimaluste väljaselgitamine, tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine

Liivamäe küla uus-Hindreku II ja lähiala maaüksuse detailplaneering, jätkatud Jõelähtme Vallavalitsuse 19.06.2014.a. korraldusega nr 425. Eesmärk - Olemasolevate maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste sihtotstarbe muutmise ja jagamise võimaluste väljaselgitamine, tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine.

Planeeritava ala planeerimispõhimõtted

Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi on planeeritaval alal tegemist perspektiivse väikeelamute/korruselamute maaga.

Antud detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat elamumaa sihtotstarvet, seega ei muudeta ka üldplaneeringut. Ehitusõiguse määramisel kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatakse jagata kolmeks elamumaakrundiks Kogre 2a krundi, mille senine sihtotstarve on samuti 100% elamumaa.

Hoonestusala on näidatud maksimaalne ning olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine ja säilitamine sõltub otseselt hoone asukoha valikust. Suurim lubatud täisehitusprotsent on 15%, sest uue krundi pindala jääb vahemikku 1501-2256,5 m².

Ligipääs krundile on kavandatud Kogre teelt krundi lõunaküljel. Olemasolevad tänavaäärsed piirdeaiaid on planeeritud likvideerida.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-5) ja muid nõudeid edaspidistest peatükkidest.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kogre 2a kinnistust modustatakse kolm elamumaakrunti.

Maakasutuse koondtabel.

pos. nr.	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest (nr). või riigi maast	liidetavate-lahu-tatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Kogre 2a	E 100%	1501	Kogre 2a	-1501	E 100%
2	Kogre 2a	E 100%	2257	Kogre 2a	-2257	E 100%
3	Kogre 2a	E 100%	2250	Kogre 2a	-2250	E 100%
		Kokku:	6008		-6008	

Hoonestusala piiritlemine

Krundile on näidatud maksimaalne hoonestusala 4 m kõigist krundi külgedest.

Hooneid saab rajada vaid näidatud hoonestusalasse. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine ja säilitamine sõltub otseselt hoone asukoha valikust. Planeeringuga on näidatud soovituslik üksikelamu asukoht. Suurim lubatud täisehitusprotsent on 15%.

Ehitusõigus

Krundi pos 1 suurus on 1501 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline elamuhoone ning kuni 1 ühekorruselise abihoone. Maksimaalne ehitisealune pind on 225 m² (15% krundi pinnast). Üksikelamu maksimaalne täiskõrgus on 9 m maapinnast ning abihoonetel maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 2 suurus on 2257 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline elamuhoone ning kuni 2 ühekorruselise abihoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 338 m² (15% krundi pinnast). Üksikelamu maksimaalne täiskõrgus on 9 m maapinnast ning abihoonetel maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 3 suurus on 2250 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline elamuhoone ning kuni 2 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 337 m² (15% krundi pinnast). Üksikelamu maksimaalne täiskõrgus on 9 m maapinnast ning abihoonetel maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile

Planeeritavate hoonete lahendus ja välisviimistlus peab olema kooskõlas ümbritsevate hoonete arhitektuursete lahendustega.

- ✓ Hoonestusviis lahtine;
- ✓ Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitvoodrit, krohvi, fassaadikivi ja klaasi;
- ✓ Tänavapoolse piirdeaia rajada puidust sarnaselt väljakujunenud piirdeaedadega;
- ✓ Tänaväärse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m, kruntidevahelise piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m;
- ✓ Katusekalle – 0-40°;
- ✓ Katusekattematerjalidena on lubatud kasutada rullmaterjali, katusekivi ja metalli;
- ✓ Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast katuseharjani 9 m;
- ✓ Hoone 0,00 täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis;

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadustikust ning Jõelähtme valla ehitusmäärusest. Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele ning ainult määratud hoonestusalas. Krundil on hoonete teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

Ehitusprojektidega tuleb lahendada parkimine ja krundi haljastamine. Parkimisnormatiiviga arvestamine on soovituslik. Siiski ei tohi ette näha vähem kui kaks parkimiskohta.

Antud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Kruntidele rajatavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Tänavavõrkude ja liikluskorralduse planeerimisel on soovituslik arvestada EVS 843:2003 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Planeeringualale on planeeritud juurdepääs Kogre teelt (vt. Joonis 05 – Põhijoonis). Sissesõidutee katendiks on asfalt või betoonkivi.

Parkimine lahendatakse krundisisest eelprojekti mahus. Parkimisnormatiividega arvestamine on soovituslik. Normatiivi järgi on parkimiskohtade arv krundil järgmine: 2-3. Alla kahe koha mitte ette näha.

Teed, platsid ja parkimiskohad tuleb rajada krundile nii, et sadevesi ei voolaks kõrvalkruntidele ning imbuks pinnasesse omal krundil. Krundisisese juurdepääsutee ning parkimiskohtade võimalikud asukohad on näidatud Põhijoonisel. Krundisisese platsi katendiks on asfalt, tänavakivid või killustik.

Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- ✓ tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- ✓ kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt jäätmehoolduseeskirjale;
- ✓ sade- ja pinnaveed imuvad pinnasesse.

Antud detailplaneeringuga ei kahjustata ümbritsevat keskkonda. Kruntide liitmine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata detailplaneeringuga täiendavaid keskkonnaalaseid nõudeid.

Haljastus

Krundi täpne haljastamine kavandada ehitusprojektide käigus. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine ja säilitamine sõltub hoone asukoha valikust hoonestusallas, täpne lahendus anda ehitusprojekti käigus.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast Jäätmeseadusest ning Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast.

Prügikonteinerid tuleb paigutada kruntidele juurdepääsutee lähedusse kõvakattega alusele. Konteinerite kaugus kõrvalkrundist peab olema vähemalt 3 m.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Tehnovõrgud

Käesoleva planeeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on vastavate projektidega lubatud täpsustada. Lahendus toodud Põhijoonisel. Tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused trassivaldajatelt. Projekteerimise etapis täpsustada trasside ehitamise kaasfinantseerimine trassivaldajatega ning trasside teenindusulatus. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist tehniliste tingimuste väljastajatega.

Veevarustus

Lahendatakse planeeritavate puurkaevude baasil.

Tuletõrjveevarustus

Tuletõrje veevarustus 10 l/s, 3 tunni jooksul on tagatud. Lähim tuletõrje hüdrant asub Kogre 1 kinnistu vastas, kaugus projekteeritavast ALAST ca 120 m. Veevõtu koht peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013–Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetele.

Olmeveekanaliseerimine

Lahendatakse mahuti baasil.

Kanaliseerimine lahendatakse lokaalse mahutiga suurusega vähemalt 10 m³.

Sadeveekanaliseerimine

Sadevesi immutada krundi piires pinnasesse.

Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse konkreetse teenuse pakkuja poolt õhu kaudu.

Elektrivarustus

Krundi edelas asub liitumiskilp, tegemist on olemasoleva liitumiskilbiga kinnistu edela nurgal (koordinaadid X: 6590415, Y: 555267). Planeeritav tarbimisvõimsus on 10 kW. Liitumiskilbis asuvast liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele ning kehtivatele normidele vastava maakaabelliini.

Tuleohutus

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on arvestatud Eesti Vabariigi Standardiga (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) ning Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a. vastu võetud määrusega nr 54 "Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded". Määrusest tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja. Kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega.

Hoonetusala on määratud nii, et planeeritava hoone ja naaberhoonete vahe oleks suurem kui 8 m.

Planeeritavate hoonete sihtstarve – üksikelamu ja abihooned.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3. Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projekteerimisstaadiumis.

Planeeritavale kinnistule on tagatud juurdepääs Kogre teelt.

Tuletõrje veevarustus 10 l/s, 3 tunni jooksul on tagatud. Lähim tuletõrje hüdrant asub Kogre 1 kinnistu vastas, kaugus projekteeritavast akast ca 120 m. Veevõtu koht peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013– Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetele.

Väliskustutusvee normvooluhulk kuni 800 m² l kasutusviisiga ehitise puhul on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- ✓ piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
- ✓ parklate jälgimine ja sissepääsu kontrollimine;
- ✓ selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- ✓ ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiritlemine;
- ✓ planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- ✓ lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspuaterimisel arvestada eelpool tooduga.

Kitsendused ja servituudid

Kitsendusi põhjustavad maantee ja tehnovõrgud: 11601 Loo-Loovälja kõrvalmaantee kaitsevöönd 50 m teljest ning madalpingekaabel, millel on kaitsevöönd 1 m kaabli teljest.

Muinsuskaitsetised piirangud

Planeeritaval alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneeringu rakendussätted ja etapid:

1. Krundi moodustamine, kinnistu lähiaadressi muutmine;
2. Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt üksikelamu, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
3. Valmisehitatud hoonetele saab taotleda kasutusload peale hoone liitumist ehitusprojektijärgsete tehnovõrkudega. Eelpool nimetatud tehnovõrkude väljaehitamine toimub krundi omaniku ja tehnovõrgu valdaja vahel sõlmitud lepingute alusel.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Seletuskirja koostas: Karina Mamontova