

KAUSTA KOOSSEIS

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

I DETAILPLANEERINGU ESKIIS

SELETUSKIRI

1. Üldosa

1.1. Planeeringu koostamise alus.....	3
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule.....	4

2. Olemasolev olukord planeeringualal

2.1. Planeeringuala.....	4
2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
2.2.1. Hooned ja rajatised.....	5
2.2.2. Juurdepääsuteed.....	6
2.2.3. Looduskekkond.....	6
2.2.4. Tehnovõrgud.....	6
2.2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused.....	6
2.3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs.....	8

3. Detailplaneeringu lahendus

3.1. Ettepanek Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.....	8
3.2. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.....	9
3.3. Planeeringulahendus.....	9
3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded.....	10
3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud kitsendustest tulenevad nõuded..	11
3.6. Teed ja liikluskorraldus.....	12
3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine, jäätmekäitlus.....	13
3.8. Keskkonnakaitse.....	13
3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted.....	14
3.10. Tuleohutuse nõuded.....	14

4. Tehnovarustus

4.1. Põhimõtted	15
4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
4.3. Soojavarustus.....	15
4.4. Elektrivarustus.....	15
4.5. Sidevarustus.....	16

5. Planeeringu elluviimise kava.....

	16
--	----

JOONISED

1. Asukohaskeem - väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringust	
2. Kontaktvöönd	
3. Tugiplaan	M 1: 1000 joonis DP-1e
4. Põhijoonis	M 1: 1000 joonis DP-2e

II DETAIPLANEERINGU ESKIISI LISAD

1. Jõelähtme Vallavalitsuse 23.08.2018 korraldus nr " Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
2. Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Adepte Ekspert OÜ, 2016.

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsusega nr"Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Detailplaneeringu algatamise taotleja on Ahtri Maja OÜ.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteülesanne Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2018 otsusega nr;
- Jõelähtme Vallavalitsuse, huvitatud isik Majaomanike ühistu Koljunuki, keda esindab juhatuse liige Jaak Puskar ja töövõtja OÜ Corson, keda esindab juhatuse liige Toomas Liiv, 05.07.2018 sõlminud kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks nr 2-10.12/2-2018.
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 "Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamine");
- Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206);
- Jõelähtme valla Ülgase küla Lepa kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 178);
- planeeringuala topo-geodeetiline alusplaan koos tehnoorkudega, koostanud OÜ DALAGOR poolt 17.11.2015;
- „Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“, Adepte Ekspert OÜ, 2016;
- Jõelähtme valla ehitismäärus;
- 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 ning planeerimisseadusele on Ülgase küla Koljunuki poolsaare detailplaneeringu koostamise eesmärgiks looduslikust olukorrast tingituna ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine elamumaa kinnistutele ehitusõiguse määramiseks; poolsaare tiheasustusalal olemasolevate kruntide piiride ja ehitusõiguse muutmine, täiendavateks kruntideks jaotamine, maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine; juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks; lautrikohtade ja/või paadisildade asukohtade määramine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse esitamine.

Vastavalt kehtivale valla üldplaneeringule paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus üldplaneeringuga on määratud maa sihtotstarbeks väikeelamumaa.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas ning elamukruntide suuruse ja elamute minimaalse vahekauguse muutmise osas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORD PLANEERINGUALAL

2.1. Planeeringuala

Planeeritav maa-ala asub Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki poolsaarel ning piirneb lääne- ja põhjapool lhasalu lahega. Kirdepool piirneb ala Koljunuki sadamaga. kagupool lahutab planeeringuala Jõesuu lahest kitsas maariba. Lõuna- ja edelapool piirneb planeeringuala metsase maismaaga. Planeeringuala pindala on ca 14 ha.

Detailplaneeringuala moodustavad Ülgase külas paiknevad Nuki tee 1 (katastritunnus 24504:004:0626; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala: 2976 m²), Loode tee 2 (katastritunnus 24504:004:0611; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3045 m²), Loode tee 4 (katastritunnus 24504:004:0612; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3060 m²), Loode tee 8 (katastritunnus 24504:004:0614; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3238 m²), Loode tee (katastritunnus

24504:004:0609; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 9516 m²), Loode tee 10 (katastritunnus 24504:004:0615; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3245 m²), Loode tee 12 (katastritunnus 24504:004:0616; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3101 m²), Loode tee 14 (katastritunnus 24504:004:0617; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3411 m²), Loode tee 16 (katastritunnus: 24504:004:0618; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala 3346 m²), Loode tee 18 (katastritunnus 24504:004:0619; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3034 m²), Loode tee 20 (katastritunnus 24504:004:0621; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3028 m²), Loode tee 22 (katastritunnus 24504:004:0622; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3112 m²), Loode tee 24 (katastritunnus 24504:004:0623; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3071 m²), Loode tee 26 (katastritunnus 24504:004:0624; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3039 m²), Nuki tee 11 (katastritunnus 24504:004:0636; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3166 m²), Looderanna (katastritunnus 24504:004:0625; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 18897 m²), Nuki tee (katastritunnus 24504:004:0637; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 8272 m²), Nuki tee 9 (katastritunnus 24504:004:0630; sihtotstarve tootmismaa 100%; pindala 9482 m²), Koljunuki parkmets (katastritunnus 24504:004:0647; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 11996 m²), Nuki tee 3 (katastritunnus 24504:004:0627; sihtotstarve tootmismaa 100%; pindala 57 m²), Nuki tee 5 (katastritunnus 24504:004:0628; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3001 m²), Nuki põik 2 (katastritunnus 24504:004:0644; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2605 m²), Nuki põik 4 (katastritunnus 24504:004:0645; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2598 m²), Nuki põik 7 (katastritunnus 24504:004:0642; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3223 m²), Nuki põik 9 (katastritunnus 24504:004:0643; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 2396 m²), Nuki põik 5 (katastritunnus 24504:004:0641; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3425 m²), Nuki põik (katastritunnus 24504:004:0646; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 653 m²), Nuki põik 3 (katastritunnus 24504:004:0639; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3313 m²), Nuki põik 1 (katastritunnus 24504:004:0638; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2544 m²), Nuki tee 6 (katastritunnus 24504:004:0635; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3215 m²), Nuki tee 8 (katastritunnus 24504:004:0634; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 3004 m²) maaüksused.

Alal kehtib Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206). Käeolevaks ajaks on alal moodustatud krundid vastavalt planeeringule, Nuki tee 11 ja Nuki tee 6, kruntidele on väljastatud ehitusload üksikelamu püstitamiseks.

2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.2.1. Hooned ja rajatised

Alal kehtib Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206).

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgmised hooned ning rajatised:

- endine raudtee mahalaadimise punkt (vare) - ehitisregistri kood 120272138, Looderanna maaüksusel;
- kaldakindlustus - ehitisregistri kood 220310777, Looderanna maaüksusel;
- 10/04kV alajaam, Nuki tee 3 - ehitisregistri kood 220573065;
- 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinid - ehitisregistri kood 220573065 (Loode tee 22, 24, Looderanna, Nuki põik 2, 4, Nuki tee 3, 9).

Lisaks ehitisregistrisse kantud ehitistele paikneb Nuki tee 9 kinnistul puurkaev PRK0021723 ning Nuki tee 11 kinnistul üksikelamu. Nuki tee 11 ja Nuki tee 6 kruntidele on väljastatud ehitusload üksikelamu püstitamiseks. Läänekaldale on rajatud lauter.

Välja on ehitatud freesasfalt kattega Koljunuki sadamasse suunduv Nuki tee ning rajatud kruusakattega Loode tee.

Planeeringuala läbivad kuivenduskraavid, mis suubuvad Jõesuu lahte.

2.2.2. Juurdepääsuteed

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku Koljunuki tee kaudu. Koljunuki tee saab alguse lõunapoolt kulgevalt Mäealuse teelt, mis planeeringuala piiril hargneb avalikuks sadamasse suunduvaks Nuki teeks ning poolsaare läänekaldal kulgevaks eramaadel paiknevaks Loode teeks. Need teed moodustavad poolsaarel ringtee.

2.2.3. Looduskeskkond

Planeeringuala paikneb Koljunuki poolsaarel, kus veepiir muutub ajajooksul küllalt kiiresti ja küllalt suures ulatuses. Merehoovus "sööb" maismaad eelkõige poolsaarel loodekaldal. Seetõttu paikneb Jõelähtme valla Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206) alusel moodustatud Loode tee 1 kinnistu veepoolne piir käesoleval ajal juba suures ulatuses merepool põhikaardile katud veepiiri (rannajoont). Võrreldes nimetatud varasema detailplaneeringuga, on jäänud maismaast veealasse ca 2733 m² suurune ala. Planeeringuala geodeetilisel mõõdistamise ajal 26.10.2015.a. mõõdistatud veepiir asetseb omakorda põhikaardile kantud veepiirist sisemaa suunas.

Planeeringuala idapoolsel rannal on maapind samuti taandunud maismaa suunas, seda eelkõige Nuki põik 7 maaüksusel. Samas Nuki tee põik 5 maaüksusele on lisandunud maismaad (ca 520 m²) põhikaardile kantud veepiirist mere suunas.

Planeeringuala on tugeva muutliku reljeefiga. Kõrgused muutuvad vahemikus nullist kuni kõrguseni 7,5 m merepinnast moodustades kõrgendikke ja nõgusid.

Muutlik reljeef on tinginud kraavide rajamise vajaduse sademevete ärajuhtimiseks. Alale on rajatud kuivenduskraavid, kust vesi on suunatud idapoole Jõesuu lahte.

Suurem kõrghaljastusega ala paikneb planeeringuala keskosas. Üksikuid suuremaid puid ja puudegruppe paikneb kogu planeeringuala ulatuses.

2.2.4. Tehnovõrgud

Planeeringualal on varem kehtestatud detailplaneeringu alusel välja ehitatud puurkaev PRK0021723 ja elektri alajaam Koljunuki (Aruküla). Puurkaevust lähtuvalt on rajatud veetrass ja liitumispunktid varemplaneeritud elamukruntide juurde. Välja on ehitatud elektri maakaabelliin ning liitumiskilbid varem planeeritud elamukruntide piiril. Nuki tee äärde on paigaldatud Telie AS sidekaabel, mis suundub külgneva Nuki tee 10/12 kinnistuni, kus paikneb Koljunuki sadam.

2.2.5. Planeeringualal kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused

Planeeringuala paikneb merekaldal, kus kehtivad

- ranna piiranguvöönd - ulatus vastavalt looduskaitseseaduse § 37 lõikele 1 on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- ranna ehituskeeluvöönd - ulatus vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lõikele 1 on mererannal 100 m, tiheasustusalal - 50 m; Looduskaitseseaduse § 38 lõikele 2 vastavalt ulatub rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini;
- ranna veekaitsevöönd - ulatus vastavalt veeseaduse § 29 lõikele 2 on tavalisest veepiirist Läänemerel, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m;
- kallasrada - laius vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 on laevatatavatel veekogudel 10 m. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

Ranna piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndi laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir). Kui üleujutusalasid ei ole määratud üldplaneeringuga, loetakse ehituskeeluvööndi ulatust 1 meetri samakõrgusjoonest rannal. Üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seadusega sätestatud vööndi laiusest.

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.

Elektri 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 meetri sideehitisest.

Planeeringuala edelaosas ulatub planeeringualale osaliselt, ca 36 m ulatuses, naaberalal Loode tee 19 kinnistul paikneva puurkaevu PRK0011510 sanitaarkaitsevöönd (ulatus 50 m). Planeeringualal paikneva puurkaevu PRK0021723 sanitaarkaitsevööndi ulatus on 10 m.

Planeeringuala jääb Rebala Muinsuskaitseala piiridesse (Rebala Muinsuskaitseala põhimäärus, kehtestatud 2016.a.) Rebala muinsuskaitseala on loodud eesmärgiga kaitsta eelkõige ainulaadset pärandmaastikupilti. Planeeringualal on pärandkultuuri objektidest mainitud joonobjektina kitsarööpmelist hoburaudteed, punktobjektidena endise Koljuotsa sadama lautreid ehk valgmaid, samuti endise Nõukogude piirivalve vaatluspunkti. Samas pole need olulises osas säilinud. Muinsuskaitse üksikobjektid planeeringualal ja selle vahetus läheduses seega puuduvad.

2.3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala kontaktvööndina on käsitletud vastavalt lähtetingimustele ala, mis hõlmab Koljunuki poolsaare kuni planeeringuala lõunatipuni.

Vaadeldaval alal kehtivad järgmised detailplaneeringud:

- Koljunuki maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 25.01.2000; planeeringuga kavandati 13 elamukrunti, maatulundusmaa ja sadama-ala;
- Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206; planeeringuga on kavandatud 2 pereelamu krunti, 2 metsamaa krunti, 2 loodusliku haljasmaa krunti, elektrienergia jaotamise maa krunt, veetootmise maa krunt, 3 tee ja tänava maa krunti;
- Ülgase küla Lepa maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega 178. Planeeringuga on kavandatud 2 üksikelamukrunti.

Kagus külgneb planeeringuala riigiomandis oleva metsamaaga (Laugu maaüksus,

katastritunnus 24504:004:0173). Lõunapool paikneb maatulundusmaa otstarbega Ahki maaüksus, mis on suures osas kaetud metsaga. Edelas külgnevad planeeringualaga Lepa maaüksuse detailplaneeringu alusel moodustatud elamukrundid.

Poolsaare kirdetipus paikneb Kojunuki sadam. Sadamahoones on restoran, ainuke teenindusettevõtte poolsaarel. Juurdepääs sadamale toimub avaliku Nuki tee kaudu, Nuki teel algab lõunapool Koljunuki teest, mis on samuti avaliku kasutusega vallatee. Ühistranspordi liiklust ega peatusi planeeringualal käesoleval ajal pole.

3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Ettepanek Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Detailplaneering teeb kaks ettepanekut Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Esiteks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek **vähendada ehituskeeluvööndi ulatust** kahel üksikelamu krundil:

- olemasoleval krundil pos. 5 on ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 300 m² ulatuses krundi hoonestusala merepoolses servas;
- planeeritud krundil pos. 28 on ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 170 m² ulatuses krundi hoonestusala merepoolses servas;

Teiseks.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole lubatud metsaga tiheasustusalal moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, kusjuures elamute minimaalne vahekaugus peab olema 50 m ning tiheasustusalal, mis ei ole metsaala ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus 25m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek **moodustada planeeringualale elamumaa sihtotstarbega krundid, mille suurus on vahemikus 2443 m² kuni 4863 m² ning elamute vahekaugus on 9 m kuni 20 m.**

3.2. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Krundil pos 5 (Nuki põik 5) lähistel on maapinna kõrgused rannal muutunud selliselt, et kohati on krundil paikneva kaldaastangu kõrgus üle 5 m ning seetõttu koosneb ehituskeeluvöönd seal 50 laiusest alast astangu peal ning astangu alla kuni veepiirini jäävast alast. Seetõttu on põhjendatud ehituskeeluvööndi vähendamine tagamaks varasema detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse rajamist krundil.

Krundil pos 28 asub endine raudtee mahalaadimise punkti hoone vare, mis

paikneb ehituskeeluvööndis. Mahalaadimispunkti hoonel ei ole olnud arhitektuurset väärtust, mis eeldaks hoone taastamist varasemal kujul. Seetõttu on ranna-ala korrastamise eesmärgil otstarbekas moodustada vare ümbruses elamukrunt ning vare kohale ehitada sobiva mahuga üksikelamu. Selleks on vajalik vähendada ehituskeeluvööndi ulatust vare kohal paikneva hoonestusala piirides. Ajaloolise väärtusega raudteehoone asukoht tuleb tähistada selgitava tahvliga.

Alal kehtiva detailplaneeringu alusel on moodustatud 24 üksikelamukrunti suurusega 2394 m² kuni 3425 m². Lisaks vare juurde kavandatud krundile tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek moodustada veel kolm üksikelamu krunti. Ettepanek on põhjendatud kuna krundid on kavandatud olemasolevate vahele ja kõrvale, teede äärde, kus on väljaehitatud vee- ja elektrivarustus. Krundid on planeeritud üldkasutatava haljasala arvelt. Samuti on olemasoleva puurkaevu ümbruses paikneva haljasala arvelt suurendatud olemasolevaid külgnevaid krunte. Selline lahendus tagab haljastusega alade korrastamise omaniku poolt.

Arvestades et

- piirkond on sobiv elamuehituseks,
- vajalik infrastruktuur (veevarustus, elekter, side, juurdepääsuteed) on suures osas välja ehitatud,
- rannajoon on ajajooksul muutunud,
- suured ühiskasutusse jäetud alad vajavad korrastamist,

elamukruntide suurus 2443 m² kuni 4863 m², elamukruntide arvu suurendamine kolme krundi võrra ning ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks kahel krundil väheses ulatuses, nn. "juustuaugu põhimõttel", põhjendatud.

3.3. Planeeringulahendus

Planeeringualaks on varem kehtestatud Ülgase küla Koljunuki maaüksuse detailplaneeringu ala. Planeeringu kontseptsiooni kohaselt säilitakse ajalooline teedevõrk ning olemasolev kraavide süsteem. Tagatud on vaba juurdepääs kallasrajale.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek suurendada elamukruntide arvu 28 krundini. Lisaks üksikelamukruntidele on planeeritud 1 krunt elektri alajaamale, 1 iseseisev krunt kvartali puurkaevule, 4 krunti juurdepääsuteedele, 10 loodusliku haljasmaa otstarbega maaüksust ja 1 haljasala maa otstarbega maaüksus. Kokku on planeeringualale kavandatud 45 maaüksust.

Üksikelamukrundid on kavandatud pindalaga 2962 m² (pos 1), 3215 m² (pos 2), 2537 m² (pos. 3), 3311 m² (pos. 4), 5384 m² (pos. 5), 3927 m² (pos. 6.), 2559 m² (pos. 7), 2605 m² (pos 8), 2976 m² (pos 9), 3045 m² (pos. 10), 3455 m² (pos. 11), 3423 m² (pos.12), 2766 m² (pos. 13.), 2443 m² (pos.14), 3005 m² (pos 15), 3015 m² (pos 16), 3238 m² (pos. 17), 3190 m² (pos. 18), 3101 m² (pos. 19), 4366 m² (pos. 20.), 4321 m² (pos. 21), 3571 m² (pos 22), 3541 m² (pos 23), 3714 m² (pos. 24), 3360 m² (pos. 25),

3658 m² (pos.26), 3727 m² (pos. 27.) ja 3953 m² (pos.28).

Elektri alajaama krunt pos 40 on suurusega 57 m². Kvartali puurkaevule on moodustatud krunt pos 45 pinalaga 156 m².

Puurkaevu krunti ümbritseb haljasala otstarbega planeeritud maaüksus - pos 39, suurus 7502 m². Haljasalale on kavandatud tenniseväljak, laste mänguväljak ning Nuki tee lähedusse 14-kohaline sõiduautode parkla.

Olemasolevale sadamasse suunduva Nuki tee tarvis on planeeritud krunt pos 41 suurusega 8577 m², võrreldes varasema planeeringuga on teemaad kohati laiendatud, nii et kraav jääb teema piiridesse. Loode tee varem planeeritud krunt on jäänud seoses veepiiri muutumisega osaliselt isegi veealale. Tee ise on küll rajatud min 10 kaugusele piirist. Seetõttu on Loode tee maaüksuse piire muudetud - pos 42 pindala 9511 m². Teemaa krunt pos 43, pindala 1302 m² on planeeritud osaliselt sõiduteele, osaliselt sõiduteid ühendava kergliiklustee tarvis. Nuki põik juurdesõidutee maa-ala - pos 44, pindala 699 m², on veidi suurendatud tagamaks tagasipöörde võimaluse ning krundile sissesõiduks vajaliku maa.

Planeeringuala läänepoolsele kaldale varasema planeeringu alusel moodustatud looduslik haljasmaa otstarbega maaüksus on planeeritud jagada teisel pool Loode teed paiknevate kinnistute omanike vahel elamukruntide vastas paiknevateks 11-ks maaüksusteks pos 28 - 38, suurustega 321 m² kuni 4107 m².

Käeoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndi ulatust nn. "juustuaugu põhimõttel" kahel üksikelamu krundil: pos 5 300 m² ulatuses ning krundil pos 28 - 170 m² ulatuses.

3.4. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded

Hoonestuse ettepaneku koostamisel on arvestatud alal kehtiva planeeringuga esitatud nõudeid, kuna alale on väljastatud ehituslubasid, on püstitatud üks pereelamu ning olemasolevate kruntide omanikud on arvestanud kehtiva lahendusega hoonestuse osas. Varem esitatud tingimused planeeringualale sobilikud. Hoonestusalade ja teetrassi valikul on lähtutud ala reljeefi iseärasustest ja taimestiku maksimaalse säilitamise võimalustest, kuivenduskraavide asukohast planeeritava krundi suurusest ja paiknemisest teiste kruntide suhtes, tuleohutusekujadest ning avanevate vaadete ja puistu paiknemise alast.

Planeeringualale on ette nähtud kuni 2-korruseline hoonestus. Eluhoonete suurim lubatav kõrgus planeeritud maapinnast on 8,5 m, kõrvalhoonetel kuni 5 m.

Üksikelamukruntidel, välja arvatud krunt pos 28, on lubatud ehitisealune pind 270 m². Kruntidele on lubatud ehitada 1 elamu ja 1 abihoone, sh. alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned. Krundil pos 28 on lubatud ehitisealune pind 170 m² kuni 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks ilma abihooneta.

Hooned on ette nähtud viilkatusega või ühepoolse kaldega katusega. Katusekalle on lubatud 15° - 40°. Elektri alajaama ja puurkaev-pumbamaja katusekaldeks on määratud 0° - 18°.

Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda antud piirkonnas sobivatest, traditsioonilistest materjalidest. Hooned on soovitatav lahendada puitkarkasshoonena 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. keelatud on püstitada ümarpalkidest hooneid.

Välisviimistluses kasutatavad värvitoonid peavad sobima nii omavahel kui ka naaberhoonestusega.

Piirete rajamine on lubatud elamukrundi piirile. Kuid piiret ei pruugi rajada vahetult krundi piirile, vaid arvestades tehnovõrkude ja puude paiknemist, võib rajada hoonetele lähemale. Piirde lubatavaks maksimaalseks kõrguseks on 1,2 meetrit. Piire peab olema hoonega sobiv läbipaistev tagasihoidliku kujundusega puitpiire, lubatud on ka elustara rajamine. Kruntide vahelistel piiridel võib kasutada võrkpiiret. Massiivpiirete rajamine ei ole lubatav. Väravad krundi teeäärsel piirile ehitavas piirdes peavad avanema krundi sisemuse suunas. Krundipiirete paiknemine ja lahendus (kooskõlas hoonestuse lahendusega) tuleb esitada hoone projekti mahus.

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

3.5. Servituutide seadmise vajadus, muud kitsendustest tulenevad nõuded

Juurdepääsuservituutide vajadus täpsustatakse pärast tehnovõrkude lahenduse koostamist.

Tehnovõrkudele on vajalik seada järgmised servituudid:

- veetrassile kruntidel ulatusega 2 m kummalegi poole trassi;
- maa-alustele elektri kaablitele ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit;
- maa-alustele sidekaablitele ulatusega 1 m kummalegi poole kaablit;
- kuivenduskraavide veekaitsevöönd ning ulatus servituudi seadmise vajadusel on 1 m kraavi tavalisest veepiirist.

Planeeringualal kehtivatest kitsendustest tulenevad järgmised nõuded.

- Avalikult kasutatava tee (tänavas) 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.
- Veehaarde (olemasolev 2006. aastal rajatud puurkaev registrikoodiga PRK0021723) sanitaarkaitseala ulatus on 10 m puurkaevust. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust on 2016. a vähendatud 10 meetrile veeseaduse § 28

lg 4 p 1 alusel (Keskkonnaameti otsus 14.01.2016 8:40:31 nr. 1-3/16/76). 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.

3.6. Teed ja liikluskorraldus

Liiklus planeeringualal on kavandatud Nuki tee ja Loode tee ning hargnevate lühikeste juurdepääsuteede kaudu. Nuki tee on avaliku kasutusega vallatee. Loode tee on rajatud eramaadele osaliselt väljapoole kehtiva detailplaneeringuga teemaaks planeeritud maaüksust. Seda seetõttu, et tegelik veepiir on nihkunud tunduvalt sisemaa suunas. Loode tee jääb alates külgnevast Loode tee 19 krundist ehituskeeluvööndi piiridesse. Vastavalt looduskaitse seaduse § 38 lõikele 5 punkt 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale tee. Kehtiva üldplaneeringuga pole kavandatud avalikult kavandatavat teed Loode tee asukohas. Seega on ettepanek näha ette Loode tee avalikult kasutatava erateena (**arutelu koht !** - või taotleda ehituskeelvööndi vähendamist Loode tee osas, jättes tee erateeks ?). Lühikesed tupikteed on planeeritud erateedena.

Kõnniteid ei ole sõidutee äärde kavandatud. Detailplaneeringuga on määratud soovituslikud sissesõitude asukohad kruntidele.

Teede tarvis on kavandatud transpordimaa otstarbega (LT) maaüksused laiusega vähemalt 12 m, mis võimaldab teede projekteerimisel tagada nõuetekohase teede lahenduse koos tehnovõrkude ja vajadusel kraavi paiknemisega. Juurdepääsuteede laiuseks on 4,5 m, millele lisanduvad 0,5 laiused teepeenrad.

Teed tuleb projekteerida ja ehitada tolmuva kōvakattega (2,5 kordse pindamisega / freeskattega).

Teedel tuleb tagada nähtavus. Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada haljastust ega muid nähtavust piiravaid objekte kõrgusega üle 40 cm.

Tee omanik peab tagama juurdepääsu elektri alajaamale ja puurkaevule..

Planeeringuga on määratud juurdepääsud kallasrajale asukohtades, kus kallasrada on teele kõige lähemal.

Teeprojektiga tuleb lahendada ka võimalike teetõkendite, liiklusmärkide ja viitade

paiknemine ning nõuetekohane valgustus.

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.

Autode parkimine tuleb lahendada elamukruntidel. Sõiduautode parkimiskohtade arv krundil on 2. Haljasalale pos 39 on planeeritud 14 parkimiskohta.

3.7. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine, jäätmekäitlus

Kruntidel tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus. Täiendava haljastuse kujundamisel arvestada Istutusmaterjali valikul sobivust olemasolevate liikide ja pinnasega. Kõrghaljastust ei tohi rajada nähtavuskolmnurga alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse.

Maapinna vertikaalplaneerimisel ning võimalikul olemasolevate kraavide asukoha muutmisel tuleb tagada sajuvee äravool ning vältida vee valgumine naaberkinnistutele. Kraavide ühendamiseks tuleb välja ehitada teedealused truubid.

Krundisisesed teed ja rajad tuleb lahendada hoonetusprojektide mahus. Hoonestusest ja teedest - parkimiskohtadest vabale alale näha ette muru.

Kruntide sissepääsude lähedusse paigaldatakse prügikonteinerid, soovitavalt madala heki ilupöösastega ümbritsetult.

Ehitusaegne jäätmekäitlus ning kruntide hilisem olmeprügi kogumine lahendada vastavalt valla territooriumil kehtivale jäätmekäitluskorrale.

3.8. Keskkonnakaitse

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 17.05.2017) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Võimaliku planeeringuga kaasneva olulise keskkonnamõju hindamisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise

(KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatud tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Vastavalt KeHJS § 6 lõikes 4 on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹“ (VV määrus) täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta peab otsustaja andma eelhindangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS-is toodud KSH algatamise vajaduse kaalumist eelhindanguga ning eelhindangu läbiviimist täpsustab Keskkonnaministeeriumi tellimusel ja keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt 01.06.2015 teostatud juhendmaterjal "KMH/KSH eelhindamise juhend, sh Natura eelhindamine". Detailplaneeringu algatamise juurde on aastal 2016 koostatud dokument „Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“, mille järelduste kohaselt, arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik. Põhjendused on toodud eelnimetatud dokumendi ptk 6. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega üksikelanute koos abihoonetega rajamisega. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Enne käesoleva detailplaneeringu algatamist on koostatud Jõelähtme valla Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Adepte Ekspert OÜ, 2016.

Keskkonnaamet oma 15.06.2017 kirjas nr 6-5/17/6375-2 on asunud seisukohale, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist ning planeeritavast tegevusest, ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Samuti tegi Keskkonnaamet ettepanekuid KSH eelhindangu täiendamiseks, millega on arvestatud ja täiendused eelhindangusse sisse viidud.

3.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

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

3.10. Tuleohutuse nõuded

Planeeringualale kavandatud hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP 3. Kruntidel on määratletud hoonestusalade kaugus naaberkrundi piirist. Minimaalne naaberkruntide hoonestusalade vaheline kaugus planeeringus on 10 m, sellega on tagatud nõutavad hoonetevahelised tulekaitsekujad (8 m) naaberkruntide hoonestuse

vahel. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusega nr 17 kehtestatud nõuetest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus: Tuletõrjevee varustus - esitatud nõuetele.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ($q=15$ l/s 3 tunni jooksul) **vajalik vesi saadakse ?** puurkaevu krundile kõrvale rajatavast tuletõrje veemahutist **???**. Välja tuleb ehitada nõuetekohane veevõtukoht koos killustikkattega platsiga 12 x 12 m. Tagada tuleb päästeautode ööpäevaringne juurdepääs veevõtukohale.

4.Tehnovarustus

4.1. Põhimõtted

Detailplaneeringus esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused. **Tehnovõrkude lahendused koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele detailplaneeringu järgnevas etapis.**

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

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus on suures osas välja ehitatud olemasoleva puurkaevu baasil.

Majandus-heitveed tuleb kanaliseerida nõuetekohastesse iga tarbija krundile paigaldatavatesse kogumismahutitesse (sertifitseeritud plastkogumismahutid $V=8m^3$), mida tuleb tühjendada vastavalt vajadusele ning mille tühjendamiseks tuleb sõlmida leping vastavalt valla territooriumil kehtivale korrale.

Sademevesi elamukruntidel immutatakse krundipinda või suunatakse olemasolevatesse või rajatavatesse kraavidesse. Sademevee äravool kruntidelt tuleb lahendada hooneprojekti mahus. Vältida tuleb sademevee valgumine naaberkinnistule. Sademevee äravool juurdepääsuteedelt tuleb lahendada teeprojektiga.

4.3. Soojavaarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Lubatud ei ole keskkonda saastavad kütused. Otstarbekas on kasutada tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid jms.

4.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Lahendada tuleb tänavavalgustus.

4.5. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

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 nende eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse järgmisteks etappideks:

- planeeringu kehtestamise järgsete maakatastritoimingute teostamine;
- taristu ja hoonete projekteerimistööd, kusjuures tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused;
- ehituslubade taotlemine ja ehitamine, kusjuures hoonete ehituslubade taotlemise eelduseks on väljaehitatud ja toimiv infrastruktuur;
- taristule ja hoonetele kasutusõiguse taotlemine. Detailplaneeringuga avalikuks vallateeks määratud transpordimaa kasutusotstarbega kinnistute üleandmine omavalitsusele toibub vastavalt kinnistu omaniku ja omavalitsuse vahelise kokkuleppe tingimustele.

Koostas

arhitekt
Helle Kulbas