

Liivamäe küla Nahkru maaüksuse detailplaneering

Liivamäe küla, Jõelähtme vald, Harjumaa



Töö nr: 1863DP3

Tellijä: Jõelähtme Vallavalitsus

Huvitatud isik: OÜ Naeris

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Koostaja, maastikuarhitekt: Heiki Kalberg



Kaanepilt: planeeringulahendust illustreeriv pilt (Maa-ameti fotolao pildil)

Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
1.4.	Geodeetiline alusplaan.....	6
1.5.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	6
2.	Planeeringulahendus.....	7
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine.....	7
2.2.	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1.	Juurdepääs avalikule teele.....	7
2.2.2.	Veevõrk.....	7
2.2.3.	Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	7
2.2.4.	Gaasivõrk	8
2.2.5.	Elektrivõrk.....	8
2.2.6.	Sidevõrk	8
2.2.7.	Välisvalgustus.....	8
2.3.	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	8
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	9
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	9
2.6.	Kujade määramine	9
2.7.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	9
2.8.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	10
2.9.	Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine.....	10
2.10.	Planeeringu rakendumine	11
3.	Koostöö ja kooskõlastamine (<i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i>)	12
4.	Graafiline osa (<i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i>)	12
5.	Planeeringu lisad (<i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i>)	12



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 16.08.2018 korraldusega nr 670. Planeeringu eesmärgiks on Nahkru maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks ning kaaluda moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramist.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Nahkru maaüksus (katastritunnusega 24501:001:0349) suurusega 4,29 ha asub Liivamäe küla lõunaosas, Jõelähtme vallas, Harju maakonnas. Krundi kasutamise olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Alale juurdepääs toimub Saha teelt (kohalik tee). Krunt on hoonestamata; krundi keskosas Vanasauna katastriüksuse poolsel küljel ning Saha tee poolses osas esineb kõrghaljastust, sh on Saha tee poolsele küljele rajatud uushaljastus puuderea näol. Saha tee poolsel küljel läbib krundi kergliiklustee. Tehnovõrkudest läbivad krundi tänavavalgustuse madalpingekaabel ning sidekaabel. Planeeritud alal esineb kehtivatest kitsendustest sideehitise kaitsevöönd. Olemasolev kraav, mis läbib planeeringuala lõunapoolset osa, ei ole maaparandussüsteemi osa, st sellel ei ole looduskaitseeseaduse kohast ehituskeeluvööndit.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Keskonnaregistri Keskonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2.

Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohaselt asub Nahkru maaüksus pere-, paaris- ja ridaelamu maal. Pereelamu krundi minimaalne suurus Liivamäe külas on 1500 m² ja suurim ehitisealune pind 15% krundi pindalast. Planeeritud elamumaa krundid on suurusega üle 1500 m² ja planeeritud hoonestatavate kruntide maakasutuse otstarve vastab üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu järgi on Liivamäe külas uushoonestuse maksimaalne lubatud korruselisus 2 (k.a mansardkorrus) ning hoone suhteline kõrgus maksimaalselt 9 m; piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,2 m ning läbipaistvus vähemalt 10%. Uute elamumaade kavandamisel tuleb iga 4 ha kohta tagada avalik vabaõhu puhkeala olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid vms. Planeeritud uushoonestuse lubatud suurim kõrgus vastab üldplaneeringus kehtestatud nõuetele, planeeringualale on kavandatud vabaõhu puhkeala, kuhu on võimalik rajada mänguväljakuid jms.

Planeeringuala paikneb Liivamäe küla lõunaosas, asudes Tallinn-Narva maanteest ca 3,5 km ning Loo alevikust ca 1,5 km kaugusel, vahetult Saha tee kõrval. Planeeringualast põhja suunas üle Saha tee jäävad ärimaad (erinevad tööstus- ja laohooned), edelaosas asuvad uuselamud ja elamukrundid (Vanasauna) ning ida- ja lõunasuunas paiknevad põllu- ja metsamassiivid. Üldplaneeringu kohaselt jäävad planeeringuala kontaktvööndis Saha teest põhja poole ärimaad ning lõuna poole pere-, paaris- ja ridaelamumaad; idasuunda jääb rohevõrgustiku ala (K9). Tulenevalt lõuna ja ida pool olevast

elamumaa juhtotstarbest üldplaneeringus tuleb tagada detailplaneeringuga võimalus tänavavõrgu ühendamiseks naaber maa-aladega lõunasuunal.

Planeeringuala lõunapoolne osa on suhteliselt kitsas ja piklik – tehes selle keskele tee ja krundid kahele poole tulevad krundid pikema küljega tee äärde; tehes krundid lühema küljega tee äärde jääks tee planeeringuala idaserva ühepoolse kasutusega. Arutledes erinevaid variante huvitatud isikuga on lähteseisukoht planeeringu koostamiseks: kavandatav tee planeeringuala keskel, teenindades kavandatavaid krunte mõlemal pool teed.

Lähimad kauplused, toitlustusasutused, postkontor, kultuurikeskus, lasteaed, kool ning sportimisvõimalused asuvad Loo alevikus. Lähim supelrand asub Maardu järve ääres ca 5 km kaugusel.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on KAGU GEODEESIA OÜ poolt juulis 2018 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 18T055). Geodeetilise alusplaaniga koordinaadid on antud L-Est 97 süsteemis ning kõrgused Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000).

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Jõelähtme Vallavalitsuse 16.08.2018 korraldus nr 670.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Jõelähtme valla Liivamäe küla Sitika maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2005 otsusega nr 86);
- Jõelähtme valla Liivamäe küla Vanasauna 2 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.03.2006 otsusega nr 41);
- Liivamäe küla Uuetoa I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 228);
- Liivamäe küla Mäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 231);
- Liivamäe küla Vanasauna tee kinnistute 11, 13, 15, 23 ja 25 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 76);
- Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440);
- Jõelähtme valla Loo aleviku Saha tee 25 ja Saha tee 25a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 89);
- Liivamäe küla Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 244);
- Liivamäe küla Paju ja Kraavi maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.03.2018 otsusega nr 61).



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Nahkru katastriüksus on planeeritud jagada 24-ks erinevaks krundiks, neist 20 tk on üksikelamu maad, 2 tk tee- ja tänavamaad, 1 tk haljasala maa ning 1 tk haljasala ning kultuuri- ja puhkerajatiste maa. Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundipiirist ning tänavamaapoolsel küljel 7 m kaugusel krundipiirist. Igale elamumaa juhtotstarbega krundile võib ehitada krundi suurima ehitusaluse pindalaga määratud ulatuses ühe põhihoone ja kuni kolm abihoonet, kusjuures hooneid, mille ehitusalune pindala on suurem kui 20 m² võib olla kuni kaks tk. Hooned, mille ehitusalune pindala on suurem kui 20 m² võib ehitada ainult krundil planeeritud hoonestusala sisse. Hooneid, mille ehitusalune pindala on kuni 20 m² võib ehitada ka väljaspoole planeeritud hoonestusala (piirile lähemale kui neli meetrit), kui on kirjalik nõusolek piirneva krundi omanikult ja nõusoleku andmisega teadvustab piirneva krundi omanik, et ilma täiendavaid tuletõkkemeetmeid kasutusele võtmata ei ole tal võimalik hoonet ehitada nõusolekut taotletavale hoonele lähemale kui 8 meetrit. Põhihoone ja abihooone suurim lubatud kõrgus on esitatud ehitusõiguse tabelis joonisel 4.

Tulevikus, kui planeeringualalt kavandatakse juurdepääs lõuna või ida suunal olevatele maa-aladele ning tekib ringistatud tänavavõrk on lubatud ümberpöördekoht likvideerida ning osa krundist Pos 23 teha samuti üksikelamu maaks.

2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1. Juurdepääs avalikule teele

Planeeringualalt on juurdepääs Saha teele (24501:001:0255).

2.2.2. Veevõrk

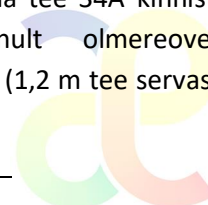
Planeeringuala liidetakse ühisveevärgiga. Ühisveevärgiga liitumiseks on Loo Vesi OÜ esitanud tehnilised tingimused nr 03/2019. Veetorustikuga liitumine toimub Vanasauna tee 34A krundi juures teemaale paigaldatud siibrist v28. Veetorustik paigaldada läbimõõduga DN100. Veetorustik projekteerida sõidutee keskele, et veekaevud oleksid väljaspool sõidurada.

Välise tulekustutusvee tagamiseks tuleb veevarustus ringistada. Ringistamiseks kasutada Linnuka teel asuvat veetorustikku.

Planeeritud veetorustik on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*.

2.2.3. Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala liidetakse ühiskanalisatsiooniga. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on Loo Vesi OÜ esitanud tehnilised tingimused nr 03/2019. Liitumine on planeeritud Vanasauna tee 34A kinnistul asuvast kanalisatsiooni ülepumplast. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett. Kanalisatsioonitorustik projekteerida sõidutee alla läänepoolse sõiduraja keskele (1,2 m tee servast),



et kanalisatsioonikaevud oleksid väljaspool sõidurada (arvestada ka kurvide piirkonnas kaevude asukohta).

Olemasolev kraav on planeeritud likvideerida ja selle asemele ehitada toru. Toru läbimõõt jm tehnilised parameetrid määrata projekteerimisel, tagada tuleb vee ära juhtimine ka nendelt maaüksustelt, kust praegu vett ära juhitakse. Toruga vee ära juhtimiseks tuleb seada kruntidele Pos 13, Pos 14 ja Pos 22 realservituut.

Sademevesi on planeeritud koguda sõidutee kõrval olevasse 30 cm sügavusse nõvasse. Nõva ülevoolude tagamiseks külmunud pinnasega ajal ja sõidutee kuivendamiseks on planeeritud sademeveekanalisatsiooni/drenaaži toru tänava nõvapoolele küljele.

Planeeritud torustik on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*.

2.2.4. Gaasivõrk

Elamukruntide küttelahendus on planeeritud gaasi- ja/või lokaalse küttena – lubatud on liitumine gaasivõrguga ja krundisisesed lahendused (maaküte, päikesepaneelidega küte, õhksoojuspump jms). Gaasivõrguga liitumiseks on AS Gaasivõrgud esitanud tehnilised tingimused nr PJ-129/9 (12.02.2019).

Planeeringuala jääb AS Gaasivõrgud gaasijaotustorustike arendusalasse. Gaasijaotustorustik asub Oru ja Saha teede ristumisel, kust on planeeritud ühendus planeeringualale. Alternatiivselt võib gaasivõrguga liitumise ette näha Ilunurme teel asuvast gaasitorust.

Planeeritud gaasitorustik on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*.

2.2.5. Elektrivõrk

Planeeringuala elektriga varustamiseks on krundile Pos 21 planeeritud alajaam, millele tuleb ette näha isiklik kasutusõigus Loo Elekter AS kasuks. Alajaamale peab olema tagatud juurdepääs igal ajal avalikuga kasutusega alalt. Rajatava alajaama 10 kV toide on planeeritud Linnuka tee ja Saha tee ristis paiknevast keskpingekaablist. Planeeritud alajaamale on vajalik seada isiklik kasutusõigus.

Kõikidele planeeritud elamukruntidele on kavandatud elektriühendus 0,4 kV maakaabliga. Liitumiskilbid paigutada kinnistute piirile ning need peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 26-2018 on väljastanud Loo Elekter AS.

2.2.6. Sidevõrk

Kõikidele planeeritud elamukruntidele on kavandatud sideühendus. Sideteenusega liitumiseks on Telia Eesti AS esitanud tehnilised tingimused nr 31480168. Sidekanalisatsioon on planeeritud lähimast Telia sidekaevust 15215, mis asub Saha tee ja Oru tee ristis. Rajatavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale.

2.2.7. Välisvalgustus

Elamuala sisese tänava äärde on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse täpne asukoht lahendada edasisel projekteerimisel.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Uuhoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas. Hooned tuleb tänava lõikes lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega. Kokkuleppel (kokkulepe sisaldab ka vastava materjali

kasutamise kohustust) kõigi kinnistute omanikega on moodustuva tervikruumi ulatuses lubatud ka lahendused, mida eespool kirjeldatud pole.

Planeeritud põhihoone suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on 9,0 m, korruselisus 2 korrust või 1- ja 2-korruselised mahud, katusekalded kõrgemal mahul kuni 18° (viilkatus), madalamal mahul 0° (lamekatus), harjajoon paigutada paralleelselt või risti tänavaga. Abihoone suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on 3,5 m. Planeeringualale planeeritud hoonestustüüp, lubatud suurimad kõrgused ning kohustuslikud ehitusjooned on esitatud ka joonisel 4 *Põhijoonis*. Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus, selle tegemisel järgida radoonikaitse nõudeid.

Elamukruntide tänavate poolsete krundipiiride poolsete piiretena võib kasutada kivi-metall piirdeid ning keevispaneel piirdeid, külgmiste ja tagumiste krundipiiride piiretena võib kasutada ka võrkpiiret. Kõikidel krundipiiridel on lubatud ka hekid. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Vastavalt standardile EVS 841 Linnatänavad on elamuala sisese tee laius projektkiirusel 30 km/h puhul planeeritud 5,0 m laiune. Sõidutee kõrvale on planeeritud 3,0 m laiune ühepoolne kõnnitee. Planeeritud tänavaruumi ristlõige on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Kavandatud sõidutee katend on planeeritud asfaltkattega, jalgte katend on planeeritud asfaldi või sillutiskiviga. Tupiktänav lõppu on planeeritud nõuetekohane überpöördekoht. Tulevikus, kui planeeringualalt kavandatakse juurdepääs lõuna või ida suunal olevatele maa-aladele ning tekib ringistatud tänavavõrk on lubatud überpöördekoht likvideerida ning osa krundist Pos 23 teha samuti üksikelamu maaks.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt. Krundisisiselt tuleb tagada parkimiskohad vähemalt kolmele autole.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Olemasolevast kõrghaljastusest on planeeritud säilitada võimalikult suures mahus eelkõige Saha tn kergliiklustee ääres ning planeeringuala põhjaosas. Planeeringuga on kavandatud ala põhjaossa Pos 21 haljasala, kus tuleb säilitada võimalikul suurel määral olemasolevat kõrghaljastust ning kuhu saab rajada vabaõhu puhkeala, laste mänguväljaku vms.

Elamukrundi haljastatav ala peab olema suurem kõvakattega alast.

Kõrghaljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus, vajalik kasvuruum ja -koht, sh arvestada ümbritsevast (hooned, teed, valgustuspostid) tulenevaid võimalikke mõjutusi).

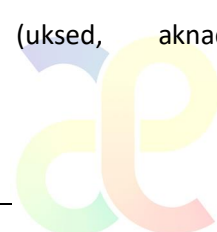
2.6. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tuletõkke sein nõuetele.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

- välialade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;



- üldkasutatavate alade korrashoid.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

2.8. Keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitsealisi objekte. Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Ehitustegevuse ajal suureneb müra- ja vibratsioonirisk, kuid tegemist on ajutise nähtusega. Planeeringualast teisel pool teed on tootmispiirkond, millega võimalike negatiivsete häiringutega tuleb maaomanikel arvestada. Teadaolevalt ei ole tootmisalale planeeritud tegevusi, mis seaksid erinõudeid Nahkru maaüksuse detailplaneeringule.

Tänavaprojekti koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb teha radooniuring, mis seab edasised tingimused hoonete projekteerimiseks. Hoonete projekteerimisel tagada siseruumides radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel Eesti Standardi EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ esitatud nõudeid ja soovitusi.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntide hoonestusalade ja ehitusõigusega ning ruumiprogrammi koostamisel ja akende projekteerimisel arvestada insolatsiooninõuetega.

2.9. Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Planeeringualasiseselt (esitatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*) on vajalik seada:

- isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks krundil Pos 21 alajaama ehitamiseks ja käitlemiseks;
- olemasoleva kraavi asemel sademeveekanaliseerimise ehitamiseks realservituut kruntidele Pos 13, Pos 14 ja Pos 22 realservituut, valitsevaks kinnisasjaks Kõverpõllu maaüksus;
- ümberpööriskoha ehitamiseks krundile Pos 23 isiklik kasutusõigus kohaliku omavalitsuse kasuks või tänavamaa realservituut seades valitsevaks kinnisasjaks Pos 22. Servituut peab kehtima seni, kuni tänav on tupiktänav ja on vajalik ümberpööriskoha olemasolu. Võimalikul tänavapikenemisel kagu suunas võib servituudist loobuda.

Väljaspool planeeringuala ja planeeringualasiseselt krundil Pos 24 on vajalik seada tehnovõrkudele servituut isikliku kasutusõigusena vastava võrguvaldaja (vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja; elektrivõrgu valdaja; gaasivõrgu valdaja; sidevõrgu valdaja) kasuks, servituutide vajadus on näidatud kontaktvõõndi joonisel 2 *Funktsionaalsete seoste analüüs*.

2.10. Planeeringu rakendumine

Detailplaneeringu realiseerimine toimub etappides ning järgmiste etappide tegevuste alustamise eelduseks on eelmise etapi tegevuste realiseerumine, välja arvatud juhul, kui planeerimisseaduse §-s 131 nimetatud teede ja tehnovõrkude väljaehitamine huvitatud isiku pool on tagatud hüpoteegi või panga garantiiga.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- Katastritoimingud – planeeringuala jagamine 24. krundiks, sh kahekümneks üksikelamu maaks, kaheks tee- ja tänavamaaks, üheks haljasalaks ning üheks haljasala ning kultuuri- ja puhkerajatiste maaks.
- Kinnistusraamatukanded.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega.
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks.
- Taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale, sh ÜVK tehnovõrgud Loo Vesi OÜ-le.
- Kvartalisese tee jaoks eraldatud transpordimaad (pos 22 ja pos 24) ja avalik haljasala (pos 21) antakse üle Jõelähtme vallale.
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine.
- Elamute, abihoonete, piirete ja krundisisese taristu ehitus.
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.



3. Koostöö ja kooskõlastamine (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

Nr	Nimetus	Kuupäev
1	Telia Eesti AS kooskõlastus nr 31639974	04.03.2019
2	Loo Elekter AS kooskõlastus	18.03.2019
3	AB Artes Terrae OÜ kiri maaomanikele*	29.03.2019
4	Lugemisteatis (Saha tee L2, Dmitri Beresnjev)	31.03.2019
5	Lugemisteatis (Saha tee L2, Hans ja Niina Kriisa)	01.04.2019
6	Augu maaüksuse vastuskiri (Jaanus Hiis)	11.04.2019
7	Ilunurme tee vastuskiri (Tarmo Rähn)	18.04.2019
8	AS Gaasivõrgud kooskõlastus nr 418	24.04.2019
9	Loo Vesi OÜ kooskõlastus	06.05.2019
10	Maaomaniku nõusolek	20.06.2019
11	Päästeameti kooskõlastus	20.06.2019
12	Huvitatud isiku nõusolek koos volitusega	08.07.2019

4. Graafiline osa (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Funktsionaalsete seoste analüüs	M 1:2000
3.	Olemasolev olukord	M 1: 500
4.	Põhijoonis	M 1:500
5.	Tehnovõrgud	M 1:500

5. Planeeringu lisad (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

Nr	Nimetus	Kuupäev
Menetlusdokumendid		
1	Detailplaneeringu algatamise korraldus	16.08.2018
2	Detailplaneeringu algatamise teade (Harju Elu)	31.08.2018
3	Detailplaneeringu algatamise teade (Jõelähtme vallaleht nr 254)	08.2018
4	Detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele	04.09.2018
5	Detailplaneeringu algatamise teade	05.09.2019

6	Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise ja avaliku arutelu teade (Harju Elu)	23.11.2018
7	Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise ja avaliku arutelu teade (Jõelähtme vallaleht nr 257)	11.2018
8	Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise ja avaliku arutelu teade puudutatud isikutele	04.12.2018
9	Eskiislahenduse tutvustamise avaliku arutelu protokoll	11.12.2018
10	Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise korraldus	12.09.2019
11	Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise teade ajalehes (Harju Elu)	27.09.2019
12	Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise teade ajalehes (Jõelähtme valla leht nr 267)	09.2019
13	Teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta (kiri nr 7-3/3703)	01.10.2019
14	Planeerimisseaduse §131 kohane notariaalselt kinnitatud leping valla ja Locorum OÜ vahel detailplaneeringu kehtestamise järgseks realiseerimiseks (seoses <i>asutusesiseseks kasutamiseks</i> märkega esitatud ainult originaaleksemplari vahel)	21.11.2019
15	Detailplaneeringu kehtestamise korraldus	28.11.2019
<i>Tehnilised tingimused</i>		
16	Loo Elekter AS (TT nr 26-2018)	20.12.2018
17	Telia Eesti AS (TT nr 31480168)	21.01.2019
18	Loo Vesi OÜ (TT nr 03/2019)	22.01.2019
19	AS Gaasivõrgud (TT nr PJ-129/19)	12.02.2019
<i>Koostöö ja kooskõlastused</i>		
20	Telia Eesti AS kooskõlastus nr 31639974	04.03.2019
21	Loo Elekter AS kooskõlastus	18.03.2019
22	AB Artes Terrae OÜ kiri maaomanikele*	29.03.2019
23	Lugemisteatis (Saha tee L2, Dmitri Beresnjev)	31.03.2019
24	Lugemisteatis (Saha tee L2, Hans ja Niina Kriisa)	01.04.2019
25	Augu maaüksuse vastuskiri (Jaanus Hiis)	11.04.2019
26	Ilunurme tee vastuskiri (Tarmo Rähn)	18.04.2019
27	AS Gaasivõrgud kooskõlastus nr 418	24.04.2019

28	Loo Vesi OÜ kooskõlastus	06.05.2019
29	Maaomaniku nõusolek	20.06.2019
30	Päästeameti kooskõlastus	20.06.2019
31	Huvitatud isiku nõusolek koos volitusega	08.07.2019
Visualiseeringud		
32	Planeeringulahendust illustreerivad visualiseeringud, kokku 6 tk	

