

SISUKORD

SISUKORD	1
EESSÕNA	3
1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
1.1 ASEND.....	5
1.2 OLEMASOLEVAD TEED JA TEHNOVÕRGUD	5
1.3 ALA LOODUSLIKUD TINGIMUSED JA OLEMASOLEVA HALJASTUSE ÜLEVAADE	5
1.4 ALA MEREMÕJUTUSED JA ÜLEJUTUSEOHU RISKID	8
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	10
2.2 KONTAKTVÕONI ANALÜÜS	10
2.3 ÜLDISEMATE PLANEERINGUTEGA ARVESTAMINE	11
2.3.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendused.....	12
2.3.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused	13
2.4 PLANEERINGULAHENDUS	14
2.4.1 Elamumaa juhtfunktsiooni ja kaitseotstarbelise metsamaa kõrvalfunktsiooniga krundid.....	14
2.4.1.1 Elamute ja abihoonete üldised ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	96
2.4.1.2 Piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.....	97
2.4.2 Üldkasutatava maa krundid.....	99
2.4.3 Tootmismaa krundid.....	100
2.4.4 Ärimaa krundid	100
2.4.5 Transpordimaa krundid.....	101
2.5 LIIKLUSKORRALDUS, TEED JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED	103
2.6 HALJASTUSE TINGIMUSED NING HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	105
2.6.1 Haljastuse ja heakorra tingimused.....	106
2.6.2 Kaitsemetsa majandamise tingimused (sh kaitseotstarbelise metsamaa + elamumaa kruntidel asuva säilitatava/rajatava kõrghaljastusega aladel).....	107
2.6.3 Vertikaalplaneering.....	108
2.7 TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED	108
3 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	110
3.1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUSE PUUDUMISE PÕHJENDUS	110
3.2 LOODUSKESKKONNAGA ARVESTAMINE.....	111
3.2.1 Leevendavad meetmed haljastuse säilitamiseks ja ehitustegevuseks	111
3.3 VEEVARUSTUSEGA SEONDUV	112
3.4 SOTSIAALSSED MÕJUD.....	112
3.5 MEETMED RADOONISISALDUSE LEEVENDAMISEKS	113
3.6 MÜRA JA MEETMED TRANSPORDIMÕJU LEEVENDAMISEKS	113
3.7 JÄÄTMEMAJANDUS	114
3.8 KESKKONNATINGIMUSED	114
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	116
4.1 VEEVARUSTUS.....	116
4.2 OLMEREOVEEKANALISATSION	116
4.3 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	117
4.4 SADEMEVESI, KRAAVID JA DRENAAZ.....	118
4.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	118
4.6 SIDEVARUSTUS	119
4.7 TÄNAVAVALGUSTUS	119
4.8 SOOJAVARUSTUS	120
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED	121
5.1 KURITEGEVUSE RISKID	121
5.2 STRATEEGIA KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS JA KURITEOHIRMU VÄHENDAMISEKS	121
5.3 ABINÕUD KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	122

LISAD

- LISA 1 JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU 29.04.2008. A OTSUS NR 346 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMINE, LÄHTEÜLESANDE KINNITAMINE JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE MITTEALGATAMINE;
- LISA 2 DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE 29.04.2008. A;
- LISA 3 PÕHJA REGIONAALSE MAANTEEMETI 09.04.2009. A TEHNILISED TINGIMUSED NR 7-4/90243;
- LISA 4 AS ELION ETTEVÕTTED 29.04.2009. A TEHNILISED TINGIMUSED NR G1-8-41175-7/544;
- LISA 5 EESTI ENERGIA JAOTUSVÕRGU OÜ TALLINN-HARJU REGIOONI 15.05.2012. A TEHNILISED TINGIMUSED NR 200703;
- LISA 6 OÜ LOO VESI 09.03.2012. A TEHNILISED TINGIMUSED NR 4/2012
- LISA 7 LIIKLUSMÜRA TAOTLUSTASEMED JA MÜRATASEMETE HINDAMINE, AKUKON OY EESTI FILIAALI TÖÖ NR 2475-1
- LISA 8 DETAILPLANEERINGU ESKIISI 20.05.2009. A AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL JA OSAVÕTJATE NIMEKIRI NING LEHEKUULUTUSED 24. APRILLI 2009. A AJALEHES „HARJU ELU“ JA APRILL 2009 JÕELÄHTME VALLALEHT
- LISA 9 VÄLJAVÕTTED JÕELÄHTME ÜLDPLANEERINGU KAARDIST JA SELETUSKIRJAST
- LISA 10 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUT SISALDAV ÜLDPLANEERINGU KAARDI JA SELETUSKIRJA VÄLJAVÕTE
- LISA 11 NEEME KÜLA TOETUS LAHERANNA KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISELE JA NEEME KÜLA EELISTUSED LAHERANNA KINNISTUTEST LAEKUVA RAHA KASUTAMISEKS
- LISA 12 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTTED;
- LISA 13 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAMISE JA –RAHASTAMISE LEPING NR 2-14-12/3
- LISA 14 AS PÖYRY ENTEC KIRI JÕELÄHTME VALLAVALITSUSELE 22.06.2010 NR 60
- LISA 15 JÕELÄHTME VALLAVALITSUSE 08.10.2010 KIRI NR 7-1.3/2038-2
- LISA 16 HALJASTUSE HINNANG;
- LISA 17 DETAILPLANEERINGU ÜVK OSA;
- LISA 18 EKSPERTARVAMUS KSH EELHINNANGU PÕHIMÕTTEID JÄRGIDES;
- LISA 19 KESKKONNAAMETI HARJU REGIOONI 24.09.2011 KIRI NR HJR 7-3/11/30888-2, PUURKAEVU PROJEKTI 11406 KOOSKÕLASTAMINE;
- LISA 20 JÕESUU KÜLA LAHERANNA 1 JA JÕESUU PUHKEALA KINNISTUTE, IHASALU KÜLA LAHERANNA 5-8 JA JÕESUU PUHKEALA KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU 17.08.2011 TÖÖKOOSOLEKU PROTOKOLL;
- LISA 21 LAHERANNA 1, 5-8 DETAILPLANEERING, ALAJAAMADE KOORMUSTABEL;
- LISA 22 HARJU MAAVALITSUSE 08.11.2012 KIRI NR 6-7/3743

JOONISED

JOONIS 1	SITUATSIOONISKEEM	M 1:20 000
JOONIS 2	KONTAKTVÕÖNDIPLAAN	M 1:10 000
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:1 500
JOONIS 4	PÕHIJONIS, LEHT 1	M 1:1 000
JOONIS 5	PÕHIJONIS, LEHT 2	M 1:1 000
JOONIS 6	TEHNOVÕRKUDE JOONIS, LEHT 1	M 1:1 000
JOONIS 7	TEHNOVÕRKUDE JOONIS, LEHT 2	M 1:1 000
JOONIS 8	HALJASTUSE JA LIIKLUSE JOONIS	M 1:2 000

ILLUSRTEERIV MATERJAL

ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
KOOSKÕLASTUSTE KOPIAD

EESSÕNA

Käesolev detailplaneering algatati 29.04.2008. a Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 346 (vt Lisa 1). Töö koostamise aluseks oli 29.04.2008. a Jõelähtme Vallavolikogu poolt kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne (vt Lisa 2).

Planeeringuala suurus oli detailplaneeringu algatamise korralduse kohaselt ca 90ha (väiksema, Ihasalu külas asuva lahustühi suurus ca 30 ha ja suurema Jõesuu külas asuva lahustüki suurus on ca 60 ha). Detailplaneeringu menetluse käigus tegi Maaamet ettepaneku liita väiksemale lahustükile riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0512010067 hõlmatud maal asub olemasolev merre suubuv kraav, millele käesoleva detailplaneeringuga määratakse tehnoõrgu servituudi ala vajadus. ettepanekust tulenevalt suurendati detailplaneeringu ala suurust ja koos reservmaa piiriettepanek nr AT0512010067 asuva kraaviga on planeeringuala suurus 91ha-väiksema, Ihasalu külas asuva lahustühi suurus ca 31 ha ja suurema Jõesuu külas asuva lahustüki suurus on ca 60 ha (*Jõelähtme Vallavalitsuse ...01.2013. korraldus nr.... vt Lisa ...*).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritava maa-ala elamukruntideks jaotamine ja neile ehitusõiguse määramine. Planeeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, planeeringulahenduse kohaselt on hoonestusalade asukohad rannalt 100 meetri kaugusel. Rannale on kantud vastavalt juba kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule euromatkaraja E9, mille hulka kuuluvad ka puhkekohad, asukoht. Planeering loob eeldused ehitustegevuseks ja maakasutuseks planeeringuga kavandatud kruntidel ning on edaspidise projekteerimise aluseks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud eelnevalt koostatud järgmised tööd ja uuringud:

- *Jõelähtme valla üldplaneering* (koostaja OÜ Maaplaneeringud, kehtestatud 29.04.2003. a);
- *Geodeetiline alusplaan*, mõõdistatud 2005. aasta aprillis AS Geo S.T poolt (litsentsid: 308 MA, 311 MA-k, EG10194979-0001, töö nr 2m5034);
- *Maantee remondi tehnilise projekti koostamine maantee nr 11262 Ruu-Ihasalu (km 0,0 – 11,287) Jõelähtme vald, Harju maakond* (koostaja SKA Inseneribüroo OÜ);
- *Laheranna 2, 3 ja 4 kinnistute detailplaneering*, kehtestatud 29.06.2011.a. otsus nr 202 (koostaja AS Pöyry Entec, töö nr 625/04).

Planeering valmis Jõelähtme Vallavalitsuse, OÜ Jõelähtme Arendusgrupp ja AS Entec Eesti (tegutsenud kuni 28.02.2012. a ärinime all AS Pöyry Entec) vahelises koostöös.

Planeeringu koostamist konsulteeris töögrupp koosseisus:

Andrus Umboja	Jõelähtme Vallavalitsus, vallavanem (aprill 2007 - mai 2007, alates november 2009);
Toomas Kümmel	Jõelähtme Vallavalitsus, vallavanem (detsember 2008 - november 2009);
Ardo Lass	Jõelähtme Vallavalitsus, vallavanem (mai 2007 - detsember 2008);

Johann-Aksel Tarbe	Jõelähtme Vallavalitsus, vallaarhitekt;
Ülo Laanemets	Jõelähtme Vallavalitsus, maaosakonna juhataja;
Teet Sibrits	Jõelähtme Vallavalitsus, abivallavanem;
Leho Kure	Jõelähtme Vallavalitsus, vallasekretär;
Sulo Nigul	OÜ Jõelähtme Arendusgrupp, juhatuse liige;
Eha Jakobi	AS Entec Eesti projektijuht ja arhitekt-planeerija (alates september 2010);
Piret Põllendik	AS Entec Eesti maastikuarhitekt-planeerija;
Janne Tekku	AS Pöyry Entec projektijuht ja arhitekt-planeerija (kuni september 2010);
Angela Hollo	AS Pöyry Entec, keskkonnaekspert (kuni detsember 2010);
Mihkel Vaarik	AS Entec Eesti, keskkonnaekspert (alates detsember 2010);
Ülar Jõesaar	AS Entec Eesti, veevarustuse ja kanalisatsiooni insener;
Peeter Eero	AS Entec Eesti, veevarustuse ja kanalisatsiooni insener;
Marko Laid	AS Entec Eesti, veevarustuse ja kanalisatsiooni insener;
Heigo Lomp	AS STIK-Elekter, side- ja elektrivarustuse insener;
Rainer Rein	OÜ Klotoid inseneribüroo, teedeinsener;
Indrek Himmist	OÜ Klotoid inseneribüroo, juhataja.

1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala moodustavad Laheranna 1 kinnistu Jõesuu külas (24505:001:0249), Laheranna 5, Laheranna 6, Laheranna 7, Laheranna 8 kinnistud Ihasalu külas (vastavalt 24505:001:0255, 24505:001:0256, 24505:001:0257, 24505:001:0258), Jõesuu puhkeala kinnistu Jõesuu külas (24505:001:0247) ning Jõesuu puhkeala kinnistu Ihasalu külas (24505:001:0248) ja Jõesuu puhkeala kinnistu, mis asub nii Jõesuu, kui ka Ihasalu külas (24505:001:0246). Jõesuu puhkeala kinnistud (24505:001:0248 ja 24505:001:2046) planeeritakse osaliselt, kuna nad on planeeringualast suuremad (vt tugiplaan).

Planeeritava ala suurus on ca 91 ha. Planeeritav ala koosneb kahest lahustükist. Väiksema, Ihasalu külas asuva lahustüki, suurus on ca 31 ha ja suurema, Jõesuu külas asuva lahustüki, suurus on ca 60 ha.

Planeeritavad kinnistud on kaetud metsaga. Ala keskosa läbib 10 kV kõrgepingeliin. Planeeritav ala on hoonestamata.

1.1 Asend

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Jõesuu ja Ihasalu külas ca 2,2 km pikkusel ja ca 0,5 km laiusel Ihasalu lahe rannaribal. Ala piirneb idast Ruu-Ihasalu maanteega, mis kulgeb paralleelselt rannajoonega. Läänes asub Ihasalu laht ja laheäärsed rannaluited.

Lõunast piirneb ala reformimata riigimaaga, kus asub ulatuslik liigniiske ala koos kraaviga. Põhjast piirneb ala Pihlaka ja Pärnasalu kinnistutega. Laheranna 1 ja 5 vahelisel alal asub Rannapuhkuse kinnistu koos hoonetega ja Laheranna 2, 3 ja 4 kinnistud. Laheranna 2, 3 ja 4 kinnistutel on Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 202 kehtestatud *Jõelähtme vallas Ihasalu külas Laheranna 2,3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu puhkeala maaiüksuste detailplaneering* (koostaja AS Pöyry Entec, töö nr 625/04).

1.2 Olemasolevad teed ja tehnovõrgud

Planeeringuala külgneb idast Ruu-Ihasalu maanteega (riigi kõrvalmaantee nr 11262), millelt on ühendus planeeringualal asuvate metsateede ja -radadega. Ruu-Ihasalu maantee teekaitsevööndi laius on 50 m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast.

Laheranna 1 kinnistut läbib kõrgepingeliin, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemale poole liini teljest ja Laheranna 1 kinnistu põhjaküljel asub peakraav, mille kaitsevöönd (ehituskeeluvöönd) on 25 m mõlemale poole kraavi servast.

1.3 Ala looduslikud tingimused ja olemasoleva haljastuse ülevaade

Ala asub Põhja-Eesti rannikumadalikul. Liikudes lõunast põhjapoolse maapind järjest tõuseb, pinnas muutub kuivemaks ning paraneb metsa metsamajanduslik kvaliteet. Absoluutkõrgused jäävad planeeringualal vahemikku 0,0...+6,38 m.

Piirkonnas on tormilainetusel tugev mõju, samuti võib esineda rüüsi. Kohati esineb metsa all liigniiskeid alasid, mille tekkele aitavad kaasa tormide ja mere tegevuse tagajärjel kinni uhitud kraavide suudmed, sest vee pealevool kinnikasvanud kraavides merre pole nii intensiivne, et suudaks suudmed vabad hoida. Sarnast olukorda võib kõige paremini näha Laheranna 1 kinnistul.



FOTO 1. Kraavi suue merre Laheranna 1 kinnistu lõunaosas

Alal kasvava männiku suhtes saab kokkuvõtvalt märkida, et mida lähemal veele (sh ka liigniisked kohad), seda madalamad ja tihedamad on puud. Rannajoonega paralleelselt jooksva maantee poole minnes on männid kõrgemad, tüve alaosa on laasunud (või laasumas), esineb häilusid (väikesi lagendikke).



FOTO 2. Tihedamad ja madalamad männid ääristavad randa (ala põhjaosas)



FOTO 3. Ala põhjaosas asuv avaram ja kõrgem männimets

Sarnaselt on kirjeldatav metsa tihedus ja kõrgus liikudes alal lõunast põhjasuunda. Tihedamad ja madalamad puistuosad vahetuvad avaramate ja kõrgematega. Kuivemates tingimustes kasvanud metsast on välja raiutud tõenäolisemalt metsamajanduslikus mõistes väärtuslikumad okaspuud.

Maantee poolses osas ja lagedamatel kohtadel kasvavad mõningad lehtpuud (peamiselt pioneerpuuliigid nagu kask, lepp, niiskuselembene paju). Erandina kasvavad üksikud tammed kogu ala ulatuses. Kuivemates kohtades, nagu luidetel ja ala põhjaosas maantee ääres, leidub kadakat.

Kasvukohatüüpidest on levinuimad niiskemalt kuivemale liikudes tarna-angervaks, jänese kapsa, pohla, kanarbiku ja sambliku okaspuumetsad. Maaparandusega on võimalik kujundada pohla kasvukoha tüüpi kaunis palumets. Alusmets ja -taimestik on tüüpiline Põhja-Eesti rannaalale. Alusmetsas esineb pihlakat, põõsaringes leidub kibuvitsa. Niiskemates lohkudes kasvab laialdaselt vaarikat.

Kohati eristuvad selgelt luidete serva vagudena istutatud männiku alad. Lähtudes *looduskaitse seadusest* on Läänemerel ranna piiranguvöönd 200 m. Ranna piiranguvööndis asuva metsa kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kõnealusel alal on ranna piiranguvööndisse istutatud männid suurepäraseks kaitseks tuulte eest ja on ka ühtlasi pinnase erosiooni kaitseks.

Eesti kuulus Nõukogude Liidu piiriäärsete riikide hulka, kus rannikualadel kehtis piiritsoon. Antud alal on näha range režiimiga piiritsooni mõjud looduslikule alale. Ihasalu lahe rannal, Neeme poolsaarel, asetsesid Rakvere seniitraketibrigaadi varupositsioonid¹. Väeosa ülesandeks oli piiri kaitsmine Eesti põhjarannikul. Rajatistena on säilinud mõned punkrid ja liikumistee, mis paikneb umbes 70...80 m kaugusel veepiirist, kuhu on rajatud paralleelselt rannaga vall (vt joonis 3

tugiplaan), mis on eriti hästi näha Laheranna 1, 2, 3 ja 4 kinnistutel (valli kasutati teetammina liikumaks piki randa). Vall toimib metsa kaitsva rajatisena.



FOTO 4. Vagudena istutatud männid

Valdavalt metsane piirkond on olnud aktiivsest inimkasutusest väljas aastakümneid – ulatuslikud atraktiivsed alad rannal on hoonestamata, olles muutunud looduskauniks ja omandanud pigem puhkemajandusliku väärtuse. Planeeringualal (eriti põhjaosas) leidub tuleasemeid ja sissesõidetud autoradasid. Samas on kurjasti ära kasutatud ala kõrvalisust – metsa alla ja kraavidesse on maha pandud prügi jms.

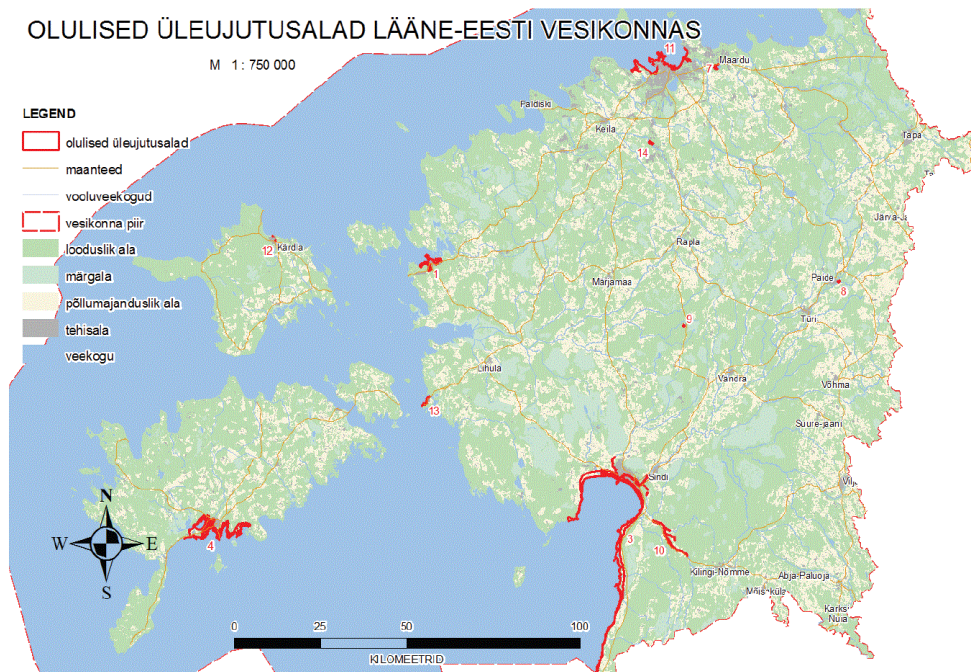
1.4 Ala meremõjutused ja üleujutuseohu riskid

Keskkonnaministeeriumi poolt 2011 aastal koostatud *Üleujutusohuga seotud riskide esialgse hinnangu aruande* (koostaja AS Maves) kohaselt ei kuulu planeeritav ala üleujutusohuga seotud riskipiirkonda (vt skeem 1).

Üleujutusohuga seotud riskide esialgse hinnangu aruande koostamise käigus hinnati erinevate kohalike omavalitsuste üleujutusohuga seotud riske. Jõelähtme vallas on võimalikuks üleujutuse liigiks, *vihmaveest või lumesulaveest põhjustatud üleujutused väljaspool tiheasustusalasid- alad, mille reljeef ei võimalda tekkiva vee kiiret äravoolamist, mistõttu jääb see pikemaks ajaks paigale*. Antud üleujutusohu ärahoidmise meetmeks ja võimaliku mõju oluliseks leevendamiseks tuleb rajada korrektsed sademeveesüsteemid.

Korduvalt üleujutatavateks aladeks ei loeta looduskaitseaduse kohaselt kõikjal rannikul olevaid alasid, vaid lähtutakse reaalsest olukorrast looduses. Valdavalt esinevad regulaarselt üleujutatavad alad madalatel randadel ning korduvalt üleujutatava ala puhul on võimalik mullastikust ja taimestikust järeldada, et tegemist on pidevalt teatud kindlate perioodide järel üleujutatava alaga (Keskkonnaministeeriumi 14.10.2009 kiri nr 20-1/13095-2 Looduskaitseaduse tõlgendamisest ehituskeeluvööndi osas). Arvestades planeeringualal eksisteerivat

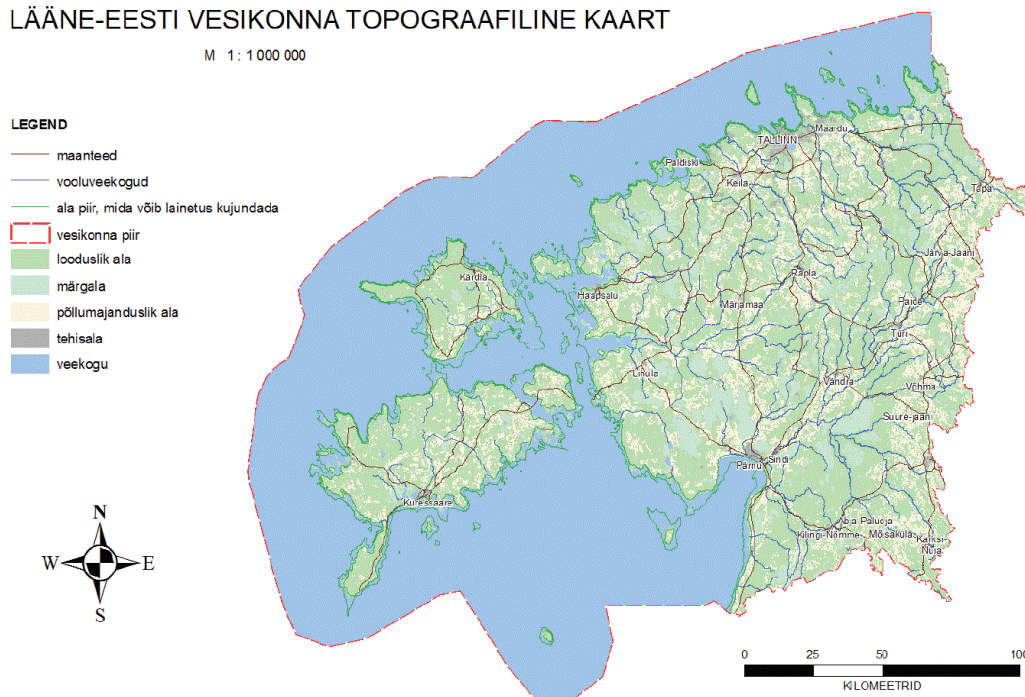
olukorda, siis ei ole tegemist korduva üleujutusega rannaga, vaid tavapärase meremõjutustega alaga. Meremõjutustega ala on täpsustatud detailplaneeringu tugiplaanil (vt joonis 3).



SKHEEM 1. Lääne-Eesti vesikonna olulised üleujutusala

LÄÄNE-EESTI VESIKONNA TOPOGRAAFILINE KAART

M 1: 1 000 000



SKHEEM 2. Lääne-Eesti vesikonna topograafiline kaart

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on planeeringuala kujundamine elu- ja puhkepiirkonnaks, selleks planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine. Planeeringuga kavandatud elumumaa ja kaitseotstarbelise metsamaa kõrvalfunktsiooniga kruntide vahele on planeeritud krundid teedele koos tehnovõrkudega ja tehnilistele rajatistele vajalike maa-aladega (alajaamad, pumplad jne).

2.2 Kontaktvööni analüüs

Planeeritava ala kontaktvöönd on määratletud Ihasalu ja Neeme külaga. Kontaktvööndisse jääb Neeme reoveepuhasti ja planeeringuala läbiv, paralleelselt Ruu- Ihasalu maanteega kulgev, kergliiklustee, mis on kavandatud siduda vastavalt Jõelähtme arengukavale Ihasalu poolsaare tipu Uitru säärega.

Kontaktvööndis paiknevad eelkõige pereelamud, mis on valdavalt üksikelamu tüüpi. Kuigi Neeme kant on tervikuna nn linnalähedane kant, siis ärihoonestust on piirkonnas vähesel määral. Piirkonna tänavad on rahuliku liiklusega ja neid kasutavad peamiselt lähipiirkonna elanikud. Erandiks on Ruu- Ihasalu maantee, mida kasutavad ka turistid liikumisel loodusturismi vaatamisväärsuste juurde. Ühistranspordi ühendus Jõelähtme valla keskuse ning Tallinna linnaga on kesine, vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule *Sotsiaalne infrastruktuur on vajalik suurendada ühistranspordiliikluse sagedust kaheksale korrale päevas*. Arvestades kesist ühistranspordiühendust omab olulist tähendust kohalikule elukeskkonnale kavandatav kergliiklustee võimaldamaks juurdepääsu Neeme kandi keskuseks oleva Neeme küla sotsiaalse infrastruktuuri ja tõmbekeskuste, samuti kauplusega.

Planeeritavale alale lähimad sotsiaalobjektid on Neeme kool, Neeme lasteaed, Neeme raamatukogu, Neeme rahvamaja. Lähim pood asub Neemes.

Neeme küla on ühendatud osaliselt ühiskanalisisatsiooniga, reoveepuhasti paikneb Neeme külas. Ihasalu küla asustatud alad ei ole tervikuna ühendatud ühiskanalisisatsiooniga

Neeme kandi rekreatsioonialad paiknevad rannal, milledest supelrannana on aktiivses kasutuses planeeritava ala naabruses asuv supelrand. Üldplaneeringu kohane supelranna maa-ala suurus (aktiivsem tsoon ehk rajatiste ala ja parkimine) on koostöös KOV täpsustatud ja lahendatud naaberplaneeringuga – *Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 kinnistute ning nendega külgnevate Jõesuu puhkeala maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud 29.06.2011. a Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 202)*.

Planeeritavast alast teisel pool Ruu- Ihasalu maanteed asub riigimetsakond, mida kasutatakse aktiivselt puhkealana. Kõik Neeme kandi metsad on määratletud kaitsemetsadena.

Neeme kandi tiheasustusaladel (Neeme külas ja Ihasalu külas) on elamukruntide suurus 2000-6000m² (keskmine suurus ~3500m²). Planeeritava ala vahetus kontaktvööndis (Laheranna 2,3,4 aladel) on hajaasutus kriteeriumitest lähtuvalt planeeritud elamukruntide suurus 7000- 7500m² (keskmine suurus ~ 7200m²). Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse üksikelumud hajaasustuse kriteeriumidest lähtudes koos kaitseotstarbelise metsamaa kõrvalfunktsiooniga, kruntide suurus 7000-9600m². Lähtudes planeeritava ala paiknemisest Ihasalu küla hajaasustusalal ning arvestades ümbritsevat olemasolevat ja perspektiivset hoonestust on käesolev lahendus siinsesse keskkonda sobiv. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on tagatud Neeme kandi hoonestuse proportsioonide säilimine, haljastuse osakaalu säilimine ning piirkonna rekreatiivsed väärtused. Käesolevat peatükki illustreerib *kontaktvööndiplaan* (vt joonis 2).

2.3 Üldisemate planeeringutega arvestamine

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõelähtme valla üldplaneering². **Detailplaneering teeb ettepaneku Laheranna 1 ja Laheranna 5-8 kinnistutel üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni ulatuslikuks muutmiseks looduslikust kaitsemetsa alast elamumaaks kaitseotstarbelise metsamaa kõrvalfunktsiooniga** (vt Lisa 9, Väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardist ja seletuskirjast). **Elamumaa kruntide moodustamise tingimused on vastavuses Jõelähtme valla üldplaneeringuga, st arvestavad kriteeriumitega, mis on seatud hajaasustuses elamumaakruntide moodustamiseks.** Üldplaneeringu kohaselt peab *hajaasustuses metsamaal elamukrundi suurus olema vähemalt 0,7 ha ja elamute minimaalne omavaheline vahekaugus peab olema vähemalt 50 m.*

Harju maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*³ alusel asub planeeringuala roheline võrgustiku tuumala (T8) äärealal (vt *joonis 2 kontaktvööndiplaan*). Jõelähtme valla üldplaneering ei määratle rohealad ega käsitle roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmist. Maakonna teemaplaneeringus tuuakse välja, et *tugi- ehk tuumalade käsitlemisel tuleb arvestada, et nende lahutamatuks osaks on äärealad. Need alad jäävad küll tuumala piiridest välja, kuid on nende kandjateks ja moodustamise aluseks. Tuumalade säilitamine toimub eelkõige äärealade roheline võrgustikuga sobiva maakasutuse kaudu. Sealjuures võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialas langeda alla 90%.*

Detailplaneering näeb ette planeeritavast alast valdava osa säilitamist looduslikuna. Väiksemal, Ihasalu külas asuval, lahustükil (Laheranna 1 alal) säilib looduslike alade osatähtsus rohevõrgustiku tuumalaga kaetud alal ca 94% ulatuses. Suuremal, Jõesuu külas asuval, lahustükil (Laheranna 5-8) säilib looduslike alade osatähtsus rohevõrgustiku tuumalaga kaetud alal ca 90% ulatuses. Minimaalselt 0,7 ha suuruste kruntide moodustamisega (millest vaid õueala osal ehk hoonestusalal on lubatud piirdeaedade ja hoonete rajamine), keskkonnatingimuste seadmisega detailplaneeringu elluviimiseks (vt ptk 3.8), tingimuste seadmisega haljastusele

² Kehtestatud 29.04.2003.a, koostaja OÜ Maaplaneeringud.

³ Kehtestatud 11.02.2003.a.

tagatakse loodusliku ala säilimine minimaalselt ca 90% ulatuses kogu planeeritavast alast ning eeldused roheline võrgustiku toimimiseks planeeringu elluviimisel. Sealjuures tuleb arvestada, et vastavalt maakonna teemaplaneeringus sätestatule *ei ole roheline võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatusliku "rohelise pinna" määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid elukõige loodus- ja keskkonnakaitsekselt põhjendatuma ruumistruktuuri tagamine*. Detailplaneering on Harju maakonna teemaplaneeringu Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused kohane.

2.3.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks seoses üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega (*planeerimisseaduse § 9 lg 7 p 1*).

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringuga Laheranna 1 ja 5-8 kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks määratud üldmaa elamumaaks kaitseotstarbelise metsamaa kõrvalfunktsiooniga. Detailplaneering on koostatud vastavuses Jõelähtme valla üldplaneeringuga osas, mis näeb ette uue hoonestuse rajamise tingimusi hajaasustuses.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav kaart ja seletuskiri on lisatud detailplaneeringu juurde (vt Lisa 10).

Käesoleva planeeringulahenduse elluviimisel säilib mets suurel osal planeeritavast alast senisel kujul. Planeeringualale kavandatakse hooneid ja rajatise maksimaalselt 10% ulatuses kogu planeeringu alast ja ülejäänud ala säilib looduslikuna. Samuti säilivad täies ulatuses ja muutmata kujul olemasolevad rannavallid. Detailplaneeringus (vt ptk 2.5) on ette nähtud meetmed ranna ja metsa kaitseks, metsa mahavõtmiseks ning hoonete ehitamiseks, nt on keelatud lageraie ja olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse kahjustamine. Detailplaneeringus määratud hoonestuse, piirdeaedade rajamise ja keskkonnatingimused võimaldavad peale detailplaneeringu teostumist hoonestusalade vahelist ala kasutada randa liikumiseks ja rekreatsiooni-alana, kahjustamata üldplaneeringu eesmärke.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt säilivad täies ulatuses ja muutmata kujul olemasolevad rannavallid ehk ca 50 m laiune mereäärne ala. Samuti on detailplaneeringuga kavandatud võimalused rannaaladele kasutamiseks, milleks on elamukruntide vahelt ette nähtud neli juurdepääsu randa. Hoonestusalad on planeeritud arvestusega, et ranna- ja metsaala jääb kasutusse avaliku puhkealana (looduslik haljasala).

Detailplaneeringu koostamisest on teavitatud lähipiirkonna kogukonda ja saadud Neeme küla toetus ning seisukoht Laheranna kinnistute detailplaneeringule (vt Lisa 11).

Antud planeeringulahendus vastab üldisematele, kõrgemalseisvatele planeeringutele, vastab kohaliku kogukonna ootustele ja kavandatu võimaldab nii randa kui metsa kasutada rekreatiivalana eesmärgipäraselt ja keskkonda võimalikult vähe koormavalt. Kokkuvõttes muutub planeeringulahendusega

kogu planeeringuala kasutamine senisest mitmekülsemaks, otstarbekamaks ja terviklikumaks.

2.3.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused

Jõelähtme valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. otsusega nr 40) on ehituskeeluvööndi laius rannal 100m, sealjuures on nimetatud alale kavandatud euromatkarada E9 koos selle koosseisu kuuluvate puhkekohtade ja asjakohase taristuga. *Looduskaitseaduse (kehtiv alates 10.05.2004) § 38 lg 2* sätestab, et rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini ehk 200 meetrini. Käesolev detailplaneering teeb *looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2* alusel ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrile, so ala osas, mis nähtub ka kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardilt. Euromatkarada E9 koos selle koosseisu kuuluvate puhkekohtade ja asjakohase taristuga on kavandatud ehituskeeluvööndisse.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei kahjusta ranna kaitse eesmärke *looduskaitseaduse § 34* mõistes, sest rannal asuvad looduskooslused on planeeringulahenduse kohaselt säilitatud, inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju on piiratud, ranna eripära arvestavat asustus on suunatud ning samuti on tagatud rannal vaba liikumine ja juurdepääs (vt ptk 3).

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja *planeerimisseaduse* kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna kaitse eesmärgile ja *looduskaitseaduse § 40 lõikes 1* sätestatule. Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

Eelnevatel aastatel on kontaktvööndis vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust arvestades Looduskaitseaduse §-s 38 toodud asjaolusid ning kriteeriume.

2.4 Planeeringulahendus

2.4.1 Elamumaa juhtfunktsiooni ja kaitseotstarbelise metsamaa kõrvalfunktsiooniga krundid

Planeeritud elamumaa krundid asuvad Laheranna 1, 5-8 kinnistutel. Kokku moodustatakse planeeringuga Laheranna 1, 5-8 kinnistutest 81 elamumaa krunti. Planeeritav ala koosneb kahest lahustükist. Lõunapoolsest lahustükist (Laheranna 1 kinnistu) on planeeritud 29 ja põhjapoolsest lahustükist (Laheranna 5, 6, 7 ning 8 kinnistud) on planeeritud 52 elamumaa krunti. Planeeringuala keskteljele on planeeritud juurdesõiduteed elamumaadele koos üldplaneeringuga ette nähtud kergliiklusteega. Planeeringuala põhjaosas, kus planeeritav ala muutub maantee ja lahe vahel kitsamaks, on juurdesõidutee planeeritud kulgema paralleelselt Ruu-Ihasalu maanteega. Juurdesõiduteed on ühendatud Ruu-Ihasalu maanteega. Juurdesõiduteed ja kergliiklusteed on planeeritud avalike teedena *teeseaduse* mõistes ning antakse valmimisel tasuta üle valla omandisse.

Planeeritud elamumaa kruntidele võib ehitada **ühe ühepereelamu**. Elamule lisaks võib krundile ehitada **kuni kaks majapidamisabihoonet**, nt kuur, garaaž, saun vms. Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud kõrge pinnasevee taseme tõttu ja seetõttu, et maapind on kohati liigniiske. Parkimiskohad peavad samuti asuma hoonestusala sees. Elamute vaheline minimaalne vahekaugus on 50 meetrit. Elamu ehitusprojekti tuleb näidata vahekaugused naaber hoonestusaladest ja naaber elamutest. Väljapoole hoonestusala piire võib ehitada ainult juurdepääsutee ning tehnorajatised. Elamumaa kruntide täisehitusprotsent on ca 5%. Kõigile elamumaa kruntidele on detailplaneeringu liikides määratud kõrvalfunktsioonina kaitseotstarbelise metsamaa sihtotstarve. **Kaitseotstarbeline metsamaa** on kavandatud hoonete ja rajatiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule, lumetuisku jms. eest ning tegemist on puhkamiseks määratud metsamaa-alaga, kus on seadud piirangud kasutusele ja hooldusele (vt seletuskiri punkt 2.6.1). Käesolevat peatükki illustreerib põhijoonis, kus elamumaa krundid on tähistusega **EP (üksikelamu maa) + MK (kaitseotstarbeline metsamaa)**.

Kõikidele elamumaa kruntidele on antud ehitusõiguse näitajad joonistel ja seletuskirjas tabeli kujul, kus on kajastatud järgnevad näitajad:

- *krundi number;*
- *krundi hoonestusala piirid (kajastatud joonisel);*
- *krundi planeeritud suurus m²-tes;*
- *krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed planeerimisseaduse tähenduses väljendatuna %-des;*
- *krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed katastriüksuse liigi alusel %-des;*
- *hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala m², st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes;*
- *hoonete suurim lubatud arv krundil;*
- *hoonete suurim lubatud korruselisus, mis arvestab hoonete suurimat lubatud kõrgust;*
- *hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast;*
- *hoonete ±0.00 (esimese korruse põranda absoluutkõrgus).*

Kõigil elamumaa kruntidel on märgitud säilitatava kõrghaljastuse ala. Nimetatud alal tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus⁴, mis kaitseb krunte meretuulte ning pinnase erosiooni eest. Elamumaa juhtfunktsiooni ja kaitseotstarbelise metsamaa kõrvalfunktsiooniga kruntide säilitatava kõrghaljastuse ala kasutustingimused loe ptk 2.6.1.

⁴ Väärtuslikuks kõrghaljastuseks loetakse käesolevas töös terved, elujõulised, kasvukohaga kohanenud puittaimed, mille rinnasdiameeter on okaspuudel üle 10 cm ja lehtpuudel 15 cm.

Krunt 1 - on Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7036 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krunsti kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel:19% üksikelamu maa (EP)+81% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krunsti kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel:100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv kruntil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamu 11 m ja abihooned 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katusekorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Juurdepääs kruntile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunsti läänepiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnoõrgu servituudi ala vajadus krunt 33 valdaja kasuks. Kraavi hooldamiseks tuleb vajadusel sõlmida kasutusvaldus krunt 33 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt 20kV kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis (10 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine kruntile on vaba, hooned ei pea olema krunsti piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel kruntil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel kruntil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 2 - on Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7198 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 360 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kirdepiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 4, 6 ja 8 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 3 - on Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7000 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 19% üksikelamu maa (EP)+ 81% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt 3 läänepiirile on planeeritud kraav, millele nähakse ette tehnoõrgu servituudi ala vajadus krunt 33 valdaja kasuks. Kraavi hooldamiseks sõlmida kasutusvaldus krunt 33 valdaja kasuks.

Krundi idapiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 1, 5 ja 7 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis(100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 4 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7379 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 18% üksikelamu maa (EP)+ 82% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 360 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi lõunapiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 2, 6 ja 8 valdaja kasuks. Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 2, 6 ja 8 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 5 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7006 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiirile on planeeritud juurdesõidu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 1, 3 ja 7 valdaja kasuks. Krundi läänepiirile on planeeritud tehnovõrgud ja kraav, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 1, 3 ja 7 valdaja kasuks. Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 7 ja 9 kasuks. Krundi kagupiirile on planeeritud reoveepumpla kaitsevööndiga 20m, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 33 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt 20 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis (10 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud. Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 6 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7326 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 360 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi põhjapiirile on planeeritud juurdesõidu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 2, 4 ja 8 valdaja kasuks. Krundi põhjapiirile on planeeritud tehnovõrgud, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 2, 4 ja 8 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 7 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7008 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiirile on planeeritud jalgteeranda ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 1, 3 ja 5 valdaja kasuks. Krundi kagupiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 9 kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis(100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 8 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7311 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 360 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi edelapiirile on planeeritud juurdesõidu tee, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 2, 4 ja 6 valdaja kasuks. Krundi edelapiirile on planeeritud tehnovõrgud, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 2, 4 ja 6 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 9 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7060 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kirdepiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 11, 13 ja 15 valdaja kasuks. Krundi loode- ja läänepiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 5 ja 7 kasuks. Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 11 ja 13 kasuks. Krunt asub osaliselt 20 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis(10 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 10 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7133 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 19% üksikelamu maa (EP)+ 81% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kirdepiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 12, 14 ja 16 valdaja kasuks. Krundi loodepiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 8 kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 11 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7026 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi idapiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 9, 13 ja 15 valdaja kasuks. Krundi kagupiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 13 kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis(100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged ja omavahel täisnurksed (va katusejoon kaldkatuse korral). Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud. Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 12 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7041 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kagupiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 10, 14 ja 16 valdaja kasuks. Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 10, 14 ja 16 valdaja kasuks. Krundi läänepiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 8 ja 10 kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 13 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7113 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorruks)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiirile on planeeritud juurdesõidu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 9, 11 ja 15 valdaja kasuks. Krundi läänepiirile on planeeritud tehnoõrgud, millele on ette nähtud tehnoõrkude servituudi ala vajadus krunt 9, 11 ja 15 valdaja kasuks. Krundi ida piirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnoõrkude servituudi ala vajadus krunt 15 ja 17 kasuks. Krunt asub osaliselt 20 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis(10 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorruks ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud. Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 14 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7031 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi põhjapiirile on planeeritud juurdesõidu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 10, 12 ja 16 valdaja kasuks. Krundi põhjapiirile on planeeritud tehovõrgud, millele on ette nähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 10, 12 ja 16 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 15 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7025 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiirile on planeeritud jalgteed randa ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 9, 11 ja 13 valdaja kasuks. Krundi kagupiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnoorkude servituudi ala vajadus krunt 17 kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis(100 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 16 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7103 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi edelapiirile on planeeritud juurdesõidu tee, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 10, 12 ja 14 valdaja kasuks. Krundi edelapiirile on planeeritud tehnovõrgud, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 10, 12 ja 14 valdaja kasuks. Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 18 ja 20 kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud. Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist
Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 17 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7069 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kirdepiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnoorkude servituudi ala vajadus krunt 19 ja 21 valdaja kasuks. Krundi läänepiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnoorkude servituudi ala vajadus krunt 13 ja 15 kasuks. Krunt asub osaliselt 20 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis(10 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavalt kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 18 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7010 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 19% üksikelamu maa (EP)+ 81% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kirdepiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 20, 22 ja 24 valdaja kasuks. Krundi loodepiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 16 kasuks. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekoike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 19 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7021 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi idapiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 17, 21 ja 23 valdaja kasuks. Krundi kagupiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 21 kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis(100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 20 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7021 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 81% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kirdepiirile on planeeritud juurdesõidu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 18, 22 ja 24 valdaja kasuks. Krundi kirdepiirile on planeeritud tehnoõrgud, millele on ette nähtud tehnoõrkude servituudi ala vajadus krunt 18, 22 ja 24 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 21 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7057 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorruks)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiirile on planeeritud juurdesõidu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 17, 19 ja 23 valdaja kasuks. Krundi läänepiirile on planeeritud tehovõrgud, millele on ette nähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 17, 19 ja 23 valdaja kasuks. Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 23 ja 25 kasuks. Krunt asub osaliselt 20 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis(10 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorruks ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud. Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 22 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7001 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi idapiiril asub pinnasevee peakraav, millele on ette nähtud tehnovõrgu servituudi ala vajadus krunt 33 valdaja kasuks. Kraavi hooldamiseks tuleb sõlmida kasutusvaldus krunt 33 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt pinnasevee peakraavi ehituskeeluvööndis (25 m). Krundi läänepiirile on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 18, 20 ja 24 valdaja kasuks. Krundi loodepiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 20 kasuks. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik-profiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud. Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 23 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7002 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiirile on planeeritud jalgteed randa ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 17, 19 ja 21 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 24 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7001 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi idapiiril asub pinnasevee peakraav, millele on ette nähtud tehnovõrgu servituudi ala vajadus krunt 33 valdaja kasuks. Kraavi hooldamiseks tuleb sõlmida kasutusvaldus krunt 33 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt pinnasevee peakraavi ehituskeeluvööndis (25 m). Krundi edelapiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 20 ja 22 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavalt kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0,00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värbitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 25 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7215 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 360 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt 20 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis (10 m). Krunt asub osaliselt pinnasevee peakraavi kaitsevööndis (25 m). Krundi loodepiirile on planeeritud kraav, millele on ettenähtud tehnoorkude servituudi ala vajadus krunt 23 kasuks. Krundi lõunapiirile on planeeritud reoveepumppla kaitsevööndiga 20m, millele on ette nähtud tehnoorkude servituudi ala vajadus krunt 33 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 26 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7003 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 11% üksikelamu maa (EP)+ 89% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi idapiiril asub pinnasevee peakraav, millele on ette nähtud tehnovõrgu servituudi ala vajadus krunt 33 valdaja kasuks. Kraavi hooldamiseks tuleb sõlmida kasutusvaldus krunt 33 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt pinnasevee peakraavi ehituskeeluvööndis (25 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 27 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7014 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis(100 m). Krunt asub osaliselt pinnasevee peakraavi kaitsevööndis (25 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 28 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8924 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 440 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiiril asub pinnasevee peakraav, millele on ette nähtud tehnovõrgu servituudi ala vajadus krunt 33 valdaja kasuks. Kraavi hooldamiseks tuleb sõlmida kasutusvaldus krunt 33 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt pinnasevee peakraavi ehituskeeluvööndis (25 m). Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavalt kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 30 - on uus Laheranna 1 (24505:001:0251) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7783 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 380 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 33), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m) Krunt asub osaliselt pinnasevee peakraavi kaitsevööndis (25 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 35 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7007 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,30 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 37 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7039 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 38 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7014 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,80 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m) Krunt asub osaliselt puurkaevu sanitaarkaitsevööndis (30m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvi toone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 39 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7010 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,70 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 40 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7011 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 41 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7045 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,90 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 42 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7006 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 43 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7035 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,30 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 44 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) ja Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistutest moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7002 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 45 - on uus Laheranna 5 (24505:001:0255) ja Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistutest moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7797 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 18% üksikelamu maa (EP)+ 82% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 380 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnoorkude servituudi ala vajadus krunt 47, 49, 51, 53, 55, 57 ja 59 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 47 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8343 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 410 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 49, 51, 53, 55, 57 ja 59 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 48 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7004 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,80 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 49 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7121 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi idapiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnoõrkude servituudi ala vajadus krunt 51, 53, 55, 57 ja 59 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 50 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7013 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,60 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 51 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7495 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 370 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnoõrkude servituudi ala vajadus krunt 53, 55, 57 ja 59 valdaja kasuks. Krundi loode nurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 53, 55 ja 57 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 52 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7002 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 53 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8498 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 420 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi loodenurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist ja krundi põhjapiirile on planeeritud jalgteeranda, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 51, 55 ja 57 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 54 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7003 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 55 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 9187 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 450 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kagunurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 51, 53 ja 57 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojekti tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 56 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7038 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 18% üksikelamu maa (EP)+ 82% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 57 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7937 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 390 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,20 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi läänepiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 55 ja 59 valdaja kasuks. Krundi lõunapiirile on planeeritud juurdepääsu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 51, 53 ja 55 valdaja kasuks. Krundi lõunapiirile on planeeritud tehnovõrgud, millele on ette nähtud tehnovõrkude servituudi ala vajadus krunt 51, 53 ja 55 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 58 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7785 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 380 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi põhjapiirile on planeeritud juurdepääsu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 60, 62 ja 64 valdaja kasuks. Krundi põhjapiirile on planeeritud tehovõrgud, millele on ette nähtud tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 60, 62 ja 64 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavalt osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 59 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8532 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 420 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 60 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7019 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 18% üksikelamu maa (EP)+ 82% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,60 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi loodenurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 58, 62 ja 64 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 61 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) kinnistustmoodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8672 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 430 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud üksahaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 62 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistutest moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7010 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 18% üksikelamu maa (EP)+ 82% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,60 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi edelanurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 58, 60 ja 64 valdaja kasuks. Krundi lõunapiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnovõrgu servituudi ala vajadus krunt 60 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 63 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) ja Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistutest moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8427 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 420 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,20 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 64 - on uus Laheranna 6 (24505:001:0256) Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistutest moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7009 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi kagunurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 58, 60 ja 62 valdaja kasuks. Krundi lõunapiirile on planeeritud kraav, millele on ette nähtud tehnoõrgu servituudi ala vajadus krunt 58, 60 ja 62 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 65 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7894 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 390 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,30 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 66 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7021 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,90 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 67 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8092 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 46), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 68 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7004 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (*ehitusseaduse* mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 69 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7797 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 380 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krundi kirgenurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 68, 70, 71 ja 72 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekoike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 70 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7001 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seina viimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 71 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7008 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 17% üksikelamu maa (EP)+ 83% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi lõunapiirile on planeeritud jalgteeranda ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 68, 69, 70 ja 72 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekoike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 72 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7781 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 380 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi lõuna-ja edelapiirile on planeeritud juurdepääsu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 68, 69, 70 ja 71 valdaja kasuks. Krundi lõuna-ja edelapiirile on planeeritud tehnovõrgud, millele on ette nähtud tehnovõrgu servituudi ala vajadus krunt 68, 69, 70 ja 71 valdaja kasuks. Krundile on planeeritud reoveepumpla kaitsevööndiga 10m. Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 73 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7422 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 370 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krundi kirgenurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 74, 75 ja 76 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 74 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7005 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 15% üksikelamu maa (EP)+ 85% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorruks)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,10 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvi toone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorruks ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 75 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7010 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,60 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krundi lõunapiirile on planeeritud jalgteeranda ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 73, 74 ja 76 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 76 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7340 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 360 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m). Krundi lõuna-ja edelapiirile on planeeritud juurdepääsu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 73, 74 ja 75 valdaja kasuks. Krundi lõuna-ja edelapiirile on planeeritud tehnoõrgud, millele on ette nähtud tehnoõrgu servituudi ala vajadus krunt 73, 74 ja 75 valdaja kasuks. Krundile on planeeritud reoveepumpla kaitsevööndiga 10m.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 77 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7017 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 11% üksikelamu maa (EP)+ 89% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krundi kirgenurka on planeeritud osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 78, 79 ja 80 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavalt kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugeid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 78 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7004 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorruks)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorruks ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 79 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7051 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,70 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: juurdepääs toimub rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krundi lõunapiirile on planeeritud jalgteed randa ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 77, 78 ja 80 valdaja kasuks. Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m).

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekoike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 80 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7618 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 380 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHTUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,70 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m). Krundi lõuna-ja edelapiirile on planeeritud juurdepääsu tee ja osa autode ümberpööramise platsist, millele on ette nähtud tee servituudi ala vajadus krunt 77, 78 ja 79 valdaja kasuks. Krundi lõuna-ja edelapiirile on planeeritud tehnovõrgud, millele on ette nähtud tehnovõrgu servituudi ala vajadus krunt 77, 78 ja 79 valdaja kasuks. Krundile on planeeritud reoveepumpla kaitsevööndiga 10m.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 81 - on uus Laheranna 7 (24505:001:0257) ja Laheranna 8 (24505:001:0258) kinnistutest moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 9600 m².

KRUNDI EHTUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 480 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugedid värvi toone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 82 - on uus Laheranna 8 (24505:001:0258) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8656 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 430 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +4,00 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusalaadele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 83 - on uus Laheranna 8 (24505:001:0258) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 8562 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 11% üksikelamu maa (EP)+ 89% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 420 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +3,40 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdav osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 84 - on uus Laheranna 8 (24505:001:0258) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 9463 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 12% üksikelamu maa (EP)+ 88% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 470 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +2,50 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 85 - on uus Laheranna 8 (24505:001:0258) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7001 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 13% üksikelamu maa (EP)+ 87% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrus (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +4,30 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m). Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m). Krundi idapiirile on planeeritud juurdepääsu tee ja tehovõrgud, millele on ette nähtud tee ja tehovõrkude servituudi ala vajadus krunt 84 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslike fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 86 - on uus Laheranna 8 (24505:001:0258) kinnistust moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7008 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 14% üksikelamu maa (EP)+ 86% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +4,60 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 68), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m). Krundi lõunanurgas on planeeritud reoveepumpla kaitsevööndiga 10m, millele on ette nähtud tehnovõrku servituudi ala vajadus krunt 84 ja 85 valdaja kasuks.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Krunt 88 - on uus Laheranna 8 (24505:001:0258) kinnistus moodustatav krunt, mille pindalaks on kavandatud 7004 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi alusel: 16% üksikelamu maa (EP)+ 84% kaitseotstarbeline metsamaa (MK)

Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi alusel: 100% elamumaa (E)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 1 elamu ja 2 majapidamisabihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 350 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: elamul kuni 3 korrust ja abihoonel 2 korrust (abihoone teine korrus on katuskorrus)

Hoonete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.1 ja piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused vaata ptk 2.4.1.2

Hoone minimaalne ±0,00: +6,20 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 3 parkimiskohta hoonestusala piires

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete, väikeehitiste (ehitusseaduse mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb elamumaa kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-mõõdistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla valdavas osas kuni kahekorruseline. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadmaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

2.4.1.1 Elamute ja abihoonete üldised ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Heatasemelise elukeskkonna loomise eesmärgil teeb planeering ettekirjutusi elamute, sh ka abihoonete ehitamisel hoonestusstiilide ning materjalide valikul. Hoonestustingimusi tuleb järgida ka planeeringualale rajatavate väikeehitiste projekteerimisel ning ehitamisel. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Põhijoonisel on märgitud kõikidele elamukruntidele lubatud hoone ehitamise kohad hoonestusaladena, mis on tähistatud hoone suurusest tunduvalt suuremate aladena. Elamute vaheline minimaalne vahekaugus on 50 meetrit. Elamu ehitusprojektis tuleb näidata vahekaugused naaber hoonestusaladest ja naaber elamutest. Hoonete ja väikeehitiste (*ehitusseaduse* mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Ka hoonete paigutus krundi sees teineteise suhtes on vaba. Kohustuslikke ehitusjooni juurdesõidu tee äärde hoonete paigutamiseks määratud ei ole. Hoonete paigutamisel hoonestusalade sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Elamumaa kruntidele tuleb tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud ükshaaval. Hoonestusaladele tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamud võivad olla valdavas osas kuni kahekorruselised. Osaliselt on pääsuks katuseterrassile lubatud ka kõrgemaid osasid, kuid mitte üle 40 m² suletud brutopinna ulatuses. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone põhikorruse ±0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused.

Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihoone) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Arhitektuuri- ning fassaadilahenduste juures on oluline arvestada ilmakaari ja vaateid. Mereäärsete elamukruntide arhitektuurses lahenduses kasutada ära krundi reljefi.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Sein viimistlustoon - naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Koos tohib kasutada kuni 3 erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puitu või muru. Keelatud on rookatus. Vältida tuleb sama maja või kõrvuti asuvate majade puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30 ja 35 või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtlemata ja korrapärase üldilme.

2.4.1.2 Piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Kui soovitakse rajada piirdeaeda, siis piirdeaia lahendus ja asukoht määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, milleks tuleb taotleda vallast kirjalik nõusolek.

Piirde rajamisel peab arvestama järgmiste tingimustega:

- piirde maksimaalseks kõrguseks võib olla 1,5 m;
- piirde ehitamisel on lubatud kasutada puitu (nt laudis- või lippaed), looduskivi (paas, graniit) ja sepist;
- keelatud on rajada täiskõrgusel massiivseid betoon- ja kiviaedu. Looduskivist aedade või kombineeritud materjalist aedade kiviosa maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,0 m;
- piire peab kokku sobima samal krundil asuva (te) hoone (te) arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga;
- piirdena võib kasutada ka vabakujulist haljaspiiret nt kibuvits, magesõstar, mägimänd jne. Pügatud hekid ei ole lubatud antud looduslikku piirkonda;
- Elamumaa kruntidele võib rajada piirdeid vaid hoonestusala ümber. Krundi piirile piiret rajada ei või. Piirde rajamise kohustust ei ole.



Näide 1. Roigasaed



Näide 2. Roigasaed



Näide 3. Laudisaed



Näide 4. Laudisaed



Näide 5. Laudisaed



Näide 6. Laudisaed



Näide 7. Kombineeritud kiviaed



Näide 8. Kiviaed

2.4.2 Üldkasutatava maa krundid

Jõesuu külas Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0247) on planeeritud ühe üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi moodustamine. Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) on planeeritud neli üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti. Jõesuu külas riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0512010067 hõlmatud maast, kus asub olemasolev merre suubuv kraav on planeeritud üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi moodustamine. Ihasalu külas Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0248) on planeeritud üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Kõigile üldkasutatavatele maadele on planeeringu liikides määratud loodusliku haljasmaa sihtotstarve.

Krunt 29 – krunt on olemasolev Jõesuu puhkeala kinnistu (24505:001:0247) asukohaga elamumaa kruntide ja mere vahel. Krundi suuruseks on 24 237 m². Maa kasutamise sihtotstarve on 100% **looduslik haljasmaa (HL)**. Juurdepääs krundile on elamumaa kruntide äärde planeeritud jalgteedelt (pinnase- ja laudteed) (krunt 33), mis saavad alguse Ruu-Ihasalu maanteelt. Krunt asub ranna piiranguvööndis (100 m) ja osaliselt pinnasevee peakraavi kaitsevööndis (25 m) ning osaliselt ranna veekaitsevööndis (20 m). Krundil asub kallasrada (10 m). Krundile ei ole kavandatud hoonete püstitamist.

Krunt 32 –krunt moodustatakse Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246), asukohaga Ruu-Ihasalu maantee ja elamukruntide vahel. Krundi suuruseks on kavandatud 38 051 m². Maa kasutamise sihtotstarve on 100% **looduslik haljasmaa (HL)**. Krundile ei ole kavandatud hoonete püstitamist. Krunt asub Ruu-Ihasalu maantee teekaitsevööndis (50 m).

Krunt 87 –krunt moodustatakse Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0248), asukohaga mere ja elamukruntide vahel. Krundi suuruseks on kavandatud 78 295 m². Maa kasutamise sihtotstarve on 100% **looduslik haljasmaa (HL)**. Juurdepääs krundile on elamumaa kruntide äärde planeeritud jalgteedelt (pinnase- ja laudteed) (krundid 46 , 99 ja 100), mis saavad alguse Ruu-Ihasalu maanteelt. Krunt asub ranna piiranguvööndis (100 m) ja osaliselt ranna veekaitsevööndis (20 m). Krundil asub kallasrada (10 m). Krundile ei ole kavandatud hoonete püstitamist.

Krunt 90 –krunt moodustatakse Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246), asukohaga Ruu-Ihasalu maantee ja elamukruntide vahel. Krundi suuruseks on kavandatud 28 811 m². Maa kasutamise sihtotstarve on 100% **looduslik haljasmaa (HL)**. Krundile ei ole kavandatud hoonete püstitamist. Krunt asub Ruu-Ihasalu maantee teekaitsevööndis (50 m). Krundile on planeeritud võimaliku rooveekanaliseerimise koridor planeeringu alalt Neeme puhastisse.

Krunt 91 –krunt moodustatakse Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246), asukohaga Ruu-Ihasalu maantee ja elamumaa kruntide vahel. Krundi suuruseks on kavandatud 21 913 m². Maa kasutamise sihtotstarve on 100% **looduslik haljasmaa (HL)**. Krundile ei ole kavandatud hoonete püstitamist. Krunt asub Ruu-Ihasalu maantee teekaitsevööndis (50 m). Krundile on planeeritud võimaliku rooveekanaliseerimise koridor planeeringu alalt Neeme puhastisse.

Krunt 92 –krunt moodustatakse Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246), asukohaga Ruu-Ihasalu maantee ja elamumaa kruntide vahel. Krundi suuruseks on

kavandatud 23 563 m². Maa kasutamise sihtotstarve on 100% **looduslik haljasmaa (HL)**. Krundile ei ole kavandatud hoonete püstitamist. Krunt asub Ruu-Ihasalu maantee teekaitsevööndis (50 m). Krundile on planeeritud võimaliku rooveekanaliseerimise koridor planeeringu alalt Neeme puhastisse.

Krunt 101 – krunt on osa olemasolevast riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0512010067 hõlmatud maast, kus asub olemasolev merre suubuv kraav. Krundi suuruseks on 2 960 m². Maa kasutamise sihtotstarve on 100% **looduslik haljasmaa (HL)**. Juurdepääs krundile on elamumaa kruntide äärde planeeritud jalgteedelt (pinnase- ja laudteed) (krunt 33), mis saavad alguse Ruu-Ihasalu maanteelt. Krunt asub ranna piiranguvööndis (100 m) ja osaliselt ranna veekaitsevööndis (20 m). Krundil asub kallasrada (10 m). Krundile ei ole kavandatud hoonete püstitamist. Krunt on planeeritud olemasoleva kraavi korrastamiseks, hooldamiseks ja maa munitsipaliseerimiseks.

2.4.3 Tootmismaa krundid

Krunt 96 - Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav puurkaevu krunt, mille pindalaks on kavandatud 717 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve: tehnoehitiste maa-ala (OV)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 60 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: 1 korrus

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Juurdepääs krundile: planeeringuala siseteelt (krunt 36), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Piirangud: Krunt asub maantee teekaitsevööndis (50 m). Krunt asub kavandatud puurkaevu sanitaarkaitsevööndis (30 m).

2.4.4 Ärimaa krundid

Krunt 97 – on uus Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav külapoe või kohviku krunt, mille pindalaks on kavandatud 4063 m².

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa (ÄT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (sh 1 põhihoone ja 1 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 300 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamul 11 m ja abihoonel 6 m

EHITUS- JA ARHITEKTUURINÕUDED:

Hoonete suurim lubatud korruste arv: põhihoonel kuni 2 korrust ja abihoonel 1 korrus

Hoone minimaalne ±0,00: +3,60 m (esimese korruse põranda absoluutkõrgus)

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Maa-aluste keldrite, keldrikorruste ja soklikorruste rajamine ei ole lubatud (kõrge pinnasevee tase ja maapind on kohati liigniiske).

Juurdepääs krundile: rajatavalt planeeringuala siseteelt (krunt 93), mis saab alguse Ruu-Ihasalu maanteelt.

Parkimiskohtade arv: 10 parkimiskohta

Piirangud: Krunt asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis (60 m)

Kruntidele rajatavad hooned peavad asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonete ja väikeehitiste (*ehitusseaduse* mõistes) ehitamine väljaspool hoonestusala on keelatud. Hoone paigutamine krundile on vaba, hooned ei pea olema krundi piiride suhtes paralleelsed. Hoonete paigutamisel hoonestusala sees tuleb lähtuda väärtuslikemate puude säilitamisest. Edasisel projekteerimisel tuleb kruntidele tellida vähemalt hoonestusala ulatuses topo-möödistus, millele on märgitud puud üksikhaaval. Hoonestusala sees tuleb ehitusloa taotlemisel (eelprojekti staadiumi) koostada vertikaalplaneering.

Elamu võib olla kuni kahekorruseline. Hoonete vaadete ja plaanide välisperimeetri kõik jooned peavad olema sirged. Ei ole lubatud kasutada katuseunkaid, astmikviile, torne jms. Hoone esimese korruse ± 0.00 on lubatud maapinnast maksimaalselt 0,60 m kõrgusel. Hoonete katusekalle on maksimaalselt 35° . Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete puhul olema sarnane.

Seinte välisviimistlus – kasutada üldlevinud looduslikke fassaadimaterjale nagu puit, tellis, krohv, keraamika ja klaas. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastikprofiilid), palki, klompkivi, maakive (väljaarvatud sokli osas) ja profiilplekki. Seinaviimistlustoon on naturaalne, vastava materjali toonides või loodusesse sulanduvad värvid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada liiga kirkaid teravaid looduskaugid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiiv-elemente. Koos tohib kasutada kuni kolme erinevat viimistlusmaterjali. Sokli kõrgus maapinnast tohib olla kuni 0,60 m. Keelatud on soklikorrus ja kelder. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

Katuse välisviimistlus – katuse materjaliks kasutada rullmaterjali, siledat valtsplekki (toon tumehall), kivi (toon must või tumehall), puit või muru. Keelatud on rookatused. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti asuvate hoonete puhul väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 30° ja 35° või veelgi väiksemad vahed).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist Jõelähtme Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

2.4.5 Transpordimaa krundid

Planeeringualadele kavandatud teedele moodustatakse kuus transpordimaa sihtotstarbega krundi ja kavandatud kergliiklusteedele kaks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Jõesuu küla/Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246), mis jääb Ruu-Ihasalu maantee teekaitsevööndisse (50 m) on moodustatud kaks kergliiklustamata krundi (krundid 31 ja 95), kaks parklatemata krundi (krundid 34 ja 98) ja neli teemata krundi (krundid 36, 89, 93 ja 94). Laheranna 1 kinnistust on moodustatud planeeringuala sisestele teedele ja kergliiklusteedele üks teemata krunt (krunt 33). Laheranna 5, 6 ja 7 kinnistutest on moodustatud planeeringuala sisestele tee ja kergliiklusteele üks teemata krunt (krunt 46). Planeeringu ala põhjapiiril asuvast reformimata riigimaast, kus asub hetkel olemasolev pinnasete moodustatakse teemata krunt (krunt 100). Laheranna 8 kinnistust on moodustatud olemasolevale pinnasete tee (krunt 100) teelaiendus (krunt 99).

Transpordimaa kruntidele ei ole antud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Tee maalale võib rajada teid, tehnoarajatisi ning paigaldada kommunikatsioone. Kruntidele 33, 36, 46, 89, 93, 94, 99 ja 100 planeeritud teed on *teeseaduse* mõistes avalikult kasutatavad teed. Põhijoonisel on teemataid tähistatud tähisega – **LT** (100% **teemata**) või **LT+OK** (95% teemata + 5% tehnoehitiste maa).

Kõik transpordimaa krundid antakse peale väljaehitamist Jõelähtme vallale tasuta üle.

Krunt 31 on Jõesuu külas asuv Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav krunt, mille pindalaks on 305 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **kergliikluse maa (LK)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krundile rajatakse kergliiklustee.

Krunt 33 on Laheranna 1 kinnistust (24505:001:0251) moodustatav krunt, mille pindalaks on 15 989 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 95% **teemaa** + 5% **tehnoehitiste maa (LT+OK)**. Krundile rajatakse juurdesõidutee, randa viivaid jalgteid (pinnase- ja laudteed), Ruu-Ihasalu maanteele viiv kergliiklustee, tehnorajatisi ja kommunikatsioone. Planeering teeb ettepaneku määrata tee nimeks Punakivi tee, mis tagab juurdepääsud planeeritavatele elamukruntidele ja randa (jalgteed). Tee on rajatud osaliselt olemasoleva kõrgepingeliini koridorile, et ära kasutada puudest vaba ala. Krundile on kavandatud kaks tuletõrjevõhoidlat (nr 1 ja nr 2). Krundil asub elamumaa krunte teenindav alajaam nr 1 ja kuivenduskraavid. Alajaama ehitise suurim lubatud ehitusalune pindala on 10 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes).

Krunt 34 on Jõesuu külas asuv Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav krunt, mille pindalaks on 1319 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **parklate maa (LP)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krundile rajatakse parkla.

Krunt 36 on Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav krunt, mille pindalaks on 598 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **teemaa (LT)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krundile rajatakse sõidutee, kergliiklustee, tehnorajatised ja kommunikatsioonid. Planeering teeb ettepaneku määrata tee nimeks Laheranna tee, mis jätkab naaberplaneeringuga (Laheranna 2, 3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu puhkeala maaüksuse detailplaneering) kavandatud Laheranna teed.

Krunt 46 on Laheranna 5, 6 ja 7 kinnistutest (vastavalt 24505:001:0255, 24505:001:0256 ja 24505:001:0257) moodustatav krunt, mille pindalaks on 20 708 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 95% **teemaa** + 5% **tehnoehitiste maa (LT+OK)**. Krundile rajatakse juurdesõidutee, randa viivaid jalgteid (pinnase- ja laudteed), kergliiklustee, pinnasevee kraave, tehnorajatisi ja kommunikatsioone. Planeering teeb ettepaneku määrata tee nimeks Laheranna tee, mis tagab juurdepääsud planeeritavatele elamumaa kruntidele ja randa (jalgteed). Tee lõunapoolne osa on rajatud osaliselt olemasoleva, kuid likvideeritava kõrgepingeõhuliini koridorile, et ära kasutada puudest vaba ala. Krundile on kavandatud kolm tuletõrjevõhoidlat (nr 3, nr 4 ja nr 5). Krundil asub kolm elamumaa krunte teenindavat reoveepumplat ja alajaam nr 2. Alajaama ehitise suurim lubatud ehitusalune pindala on 10 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes). Reoveepumpla sanitaarkaitsetsoon on 20 m (vt ptk 4.2).

Krunt 89 on Ihasalu külas asuv Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav krunt, mille pindalaks on 27 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **teemaa (LT)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krunt on planeeritud perspektiivseks Ruu-Ihasalu maantee laienduseks.

Krunt 93 on Ihasalu külas asuv Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav krunt, mille pindalaks on 16 031 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 95% **teemaa** + 5% **tehnoehitiste maa (LT+OK)**. Krundile rajatakse juurdesõidutee, kergliiklustee, tehnorajatisi ja kommunikatsioone. Planeering teeb ettepaneku määrata tee nimeks Rannametsa tee, mis tagab juurdepääsud planeeritavatele elamukruntidele. Krundile on kavandatud kolm tuletõrjehoidlat (nr 6, nr 7 ja nr 8). Krundil asub üks elamumaa krunte teenindav alajaam nr 3 ja reoveekogumismahutid (vt ptk 4.2). Alajaama ehitise suurim lubatud ehitusalune pindala on 10 m² (st ehitusalune pindala ehitusseaduse mõistes).

Krunt 94 on Ihasalu külas asuv Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav krunt, mille pindalaks on 889 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **teemaa (LT)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krunt on planeeritud perspektiivseks Ruu-Ihasalu maantee laienduseks.

Krunt 95 on Ihasalu külas asuv Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav krunt, mille pindalaks on 188 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **kergliikluse maa (LK)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krundile rajatakse jalgte. Puude raie võib toimuda vaid eesmärgipäraselt jalgte ulatuses. Peale jalgte väljaehitamist lähtuda krundi 95 edasisel metsamajandamisel seletuskirja ptk 2.5.2 tingimustest.

Krunt 98 on Jõesuu külas asuv Jõesuu puhkeala kinnistust (24505:001:0246) moodustatav krunt, mille pindalaks on 1824 m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **parklate maa (LP)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krundile rajatakse parkla.

Krunt 99 on Laheranna 8 kinnistust (24505:001:0258) moodustatav krunt, mille pindalaks on 760m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **teemaa (LT)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krunt on planeeritud perspektiivseks juurdesõidutee (krunt 100) laienduseks.

Krunt 100 on reformimata riigimaast moodustatav krunt, mille pindalaks on 2278m² ja maa kasutamise sihtotstarbeks on 100% **teemaa (LT)**. Krundile ehitusõigust hoonete ehitamiseks antud ei ole. Krunt on planeeritud olemasoleva juurdepääsuteele korrastamiseks ja munitsipaliseerimiseks.

2.5 Liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted

Detailplaneeringu liikluskorralduse koostamise aluseks on võetud Põhja Regionaalse Maanteeameti 09.04.2009 tehnilised tingimused nr 7-4/90243 (vt Lisa 3) ja järgmised Eestis kehtivad normdokumendid:

- Eesti Projekteerimismid EPN ENV 1.3 - *Maanteede projekteerimismid*;
- EPN 17 (EVS 843) – *Linnatänavate projekteerimismid*;
- Teeprojekti suhtes esitatavad nõuded (RTL 1999, 153, 2156).

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (7-4/90243) tuleb planeeringuala sisse jääva Ruu-Ihasalu riigimaantee projektkiiruseks lugeda 80 km/h, mis vastab IV klassi maanteele (sõiduraja laius

3,0 m, peenra laius 1,5 m, millest kindlustatud peenar 1,0 m ja tugipeenar 0,5 m - katte kogulaius 8,0 m). Hetkel rekonstrueerimisel olev Ruu-Ihasalu riigimaantee laius on 4,2 m, rekonstrueerimise projektijärgne laius on 8 m, tee valmib 2011 sügisel. Ruu-Ihasalu maantee ja ristmike lahenduse osas võeti aluseks Põhja Regionaalse Maanteeameti poolt tellitud töö - *Maantee remondi tehnilise projekti koostamine maantee nr 11262 Ruu-Ihasalu (km 0,0 – 11,287) Jõelähtme vald, Harju maakond* (koostaja SKA Inseneribüroo OÜ). Antud projektiga tuleb arvestada hilisemate tööprojektide koostamisel detailplaneeringu alal teede väljaehitamiseks. Detailplaneeringus kajastuvad ristmike ja teede lahendused on illustratiivsed, teede ja ristmike ehitamiseks tuleb koostada tööprojektid.

Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga kooskõlastamiseks Maanteeameti Põhja Regioonile.

Juurdepääsud planeeritud kruntidele hakkavad toimuma Ruu-Ihasalu maanteelt rajatava kolme ristmiku kaudu, millest kaks asuvad olemasolevate mahasõitude asukohal. Ristmikele on moodustatud krundid. Ristmikud tuleb ehitada välja liht-ristmikena, millel vasakule pöörast möödasõiduks tuleb ette näha sõiduraja laiend, kaldosade pikkustega 60 m ja täisosa pikkusega enne lõikuvat tee telge 40 m ja pärast lõikuvat tee telge 20 m, täisosal sõidutee laius teljest 6,0 m. Ristmikele on ette nähtud vasakule pöörast möödasõiduks sõiduraja laiend.

Riigimaantee ja ühenduste ristmikud ning ühistranspordiliikluseks vajalikud autobussitaskud projekteerib Ruu-Ihasalu maantee rekonstrueerimisprojekti koostav SKA Inseneribüroo OÜ, kes vastavalt läbirääkimistele Põhja Regionaalse Maanteeametiga on riigimaantee tee projektlahenduse koostamisel arvestanud käesoleva Laheranna 1, 5-8 kinnistute detailplaneeringuga.

Teede planeerimisel lähtutud EPN 17 (EVS 843) – *Linnatänavate projekteerimismõistest*. Planeeringu alale kavandatavatele kruntidele on ette nähtud rajada järgmised juurdepääsuteed:

- Punakivi tee (pikkus 840 m);
- Laheranna tee (pikkus 1260 m);
- Rannametsa tee (pikkus 1020 m);

Kõik juurdepääsud planeeringualale (Punakivi tee, Laheranna tee ja Rannametsa tee) on kavandatud kvartalisestest tänavatena. Kvartalisestest tänavate jaoks eraldatud teemaa laius on 14,0 m. Kvartalisestel tänavatel on arvestatud liikluse koosseisu SA+VA (sõiduauto+ veoauto). Sõiduteede laiuseks on kavandatud 4,5 m, lisaks mõlemal pool purustatud kruusast 0,75 m teepeenrad. Projektkiiruse 30 km/h puhul on see projekteerimistase "hea" arvestades suhteliselt väikest liiklussagedust. Kuna kvartalisestest tänavate laiused on suhteliselt väikesed (4,5 m) ja nendel tänavatel on vajalik ka elamukrunte teenindavate veoautode (prügiautod, tuletõrjeautod jms.) liiklemine, siis on planeeringualale jäävatele juurdepääsuteedele kavandatud iga 250 – 300 m tagant möödasõidutaskud. Nende taskute pikkus on 15,0 m ja laius 1,0 m (kogupikkus koos peale- ja mahasõiduraadiustega 24,9 m). Väikeste raadiustega kurvidele on kavandatud samuti teelaiendused võimaldamaks autode teineteisele vastuliikumisel omavahelist möödasõitu.

Planeeringuala Punakivi teed, Laheranna teed ja Rannametsa teed läbiv kergliiklustee on osa Neeme külast Jägala jõel asuva hüdroelektrijaama tammini kavandatud kergliiklusteest (SKA Inseneribüroo OÜ töö nr 10002).

Sõiduteede (Punakivi tee, Laheranna tee ja Rannametsa tee) kõrvale on ette nähtud rajada 2,5 m laiused kergliiklusteed koos 0,25 m purustatud kruusast teepeenardega. Sõidutee teepeenra serva ja kõnnitee serva vahel ette nähtud 2,0 m laiune kasvumullaga ja murukülviga kaetud haljasriba. Laheranna teele ja Punakivi teele, kus on probleeme liigniiskusega on teekonstruktsioonide pealt ära voolav sademevee immutamiseks planeeritud drenaažikraavi.

Rannametsa tee ristumisel Laheranna tee ja Ruu – Ihasalu riigimaanteele suubuva haruga jääb peateeks riigimaanteele suubuv Laheranna tee. Planeeringualale jäävate Laheranna tee ja Punakivi tee algusesse tuleb paigaldada liiklusmärgid nr 351 “Suurim kiirus” (kiirusepiirang 30 km/h) nii, et need oleksid nähtavad Ruu – Ihasalu riigimaanteelt planeeringualale pööravate ristmike kaudu planeeringualale sisenevaile liiklejaile.

Planeeritud tehnoõrgud ja tänavavalgustus on toodud ristlõigetel. Lisaks on planeeringujoonisel toodud kvartalisised mahasõidud kruntidele, kergliiklusteed ja randa viivad jalgteed. Planeeringuala sõiduteed ehitatakse välja kas asfaltbetoonkattega või kolmekordselt pinnatud kattega, kõnniteed ja kergliiklusteed aga kergasfaltbetoonkattega. Elamukruntide vahele planeeritud avaliku kasutusega jalgteed on pinnaseteed, rannavallide kohal peab jalgteed olema laudtee. Elamumaa kruntidele on lubatud rajada jalgteid kuni ehituskeeluvööndini (100 m).

Tulenevalt liikluskorralduse põhimõtetest ja teede projektkiirustele vastavatest piki-nähtavustest on käesoleva planeeringu liikluslahendusejoonisel toodud nähtavuskolmnurgad planeeringualal asuvate teede ristumistel ja väikeste raadiustega horisontaalkõveratel sõidutee pikinähtavuse vajadusest tulenevate vajalike aladega. Tagatud on nõutud või nõutavast paremad nähtavustingimused. Planeeringus ei kajastu Ruu-Ihasalu riigimaantee ja planeeringuala juurdepääsuteede ristmike nähtavuskolmnurgad, kuna need kajastuvad SKA Inseneribüroo OÜ poolt projekteeritava Ruu-Ihasalu riigimaantee rekonstrueerimise projektis.

Elamumaa kruntide parkimine tuleb lahendada omal krundil. Elamumaa **kruntidele on planeeritud minimaalselt 3 kohta omal krundil**. Parkimiskohad peavad asuma hoonestusaladel. Ruu-Ihasalu maanteelt planeeringu alale pääsude juurde kavandatud kolm väike parklad (krundil 34, 97 ja 98).

2.6 Haljastuse tingimused ning heakorra põhimõtted

Kaks kolmandiku planeeritavast alast jääb uute elamumaa ja kaitseotstarbelise metsamaa funktsiooniga kruntide alla. Avalikult kasutatavaks jäävad selles piirkonnas teemaad, juurdepääsud randa (elamumaa kruntide vahel asuvad kuus juurdepääsu randa), rannäärne 50 m riba, maanteeäärne 50 m metsariba ja maanteeäärne 50 m metsariba koos kergliiklusteega.

Planeeritud hoonestus jääb valdavalt metsasele rannaalale ning kaugemale 100 meetri ehituskeeluvööndist. Ranna kaitseks (tuul ja erosioon) tuleb säilitada mereäärne metsariba, mis ääristab rannavalli ümbrust (asukoht tähistatud põhijoonisel).

Rannavalli kaevamine ja kuju muutmine on keelatud. Lubatud on rannavalli ääre alale istutada piirkonnale omaseid taimeliike (nt kibuvitsad, merikapsas jms), sealjuures tuleb säilitada rannavalli kuju.

Lubatud on viia üle rannavalli jalgteid (avalikke juurdepääsuteid) (vt põhijoonis). Rannavalli augu kaevamine võib kaasa tuua kõrgvee ajal vee sattumise rannavalli taha. Pidev käimine ühest kohast üle rannavalli võib sellesse ajapikku augu teha, selle ärahoidmiseks tuleks jalgteedele rajada rannavallile puidust laudteed või sillad. Kruntide sees paiknevad jalgteed peavad arvestama olemasoleva loodusreljeefiga ning seda mitte lõhkuma. Elamumaa ja kaitseotstarbelise metsamaa funktsiooniga kruntidel ei ole lubatud rajada ranna ehituskeeluvööndisse krundisiseseid teid.

Põhijoonisel on märgitud *säilitatava kõrghaljastuse ala* ja eraldi on välja toodud loodusliku haljasmaa krunt. Läbi tuleb viia hooldusraie, et puhastada mets võsast, kuivanud, vigastatud ja haigetest puudest. Raietega ei tohi tekitada suuri lagendikke, kuna tihedas metsas kasvanud puud ei talu suuri muutusi ning tulemuseks võib olla massiline tormimurd või -heide. **Kasvama tuleb jätta elujõulised puud, sh looduslik uuendus.**

Kui tekib vajadus kõrghaljastuse uuendamiseks ja/või täiendamiseks, tuleb uute taimeliikide valikul eelistada planeeringuga käsitletaval alal kasvavaid liike.

2.6.1 Haljastuse ja heakorra tingimused

- Hoonete ehitamisel peab arvestama väärtusliku haljastusega.
- Hoonestusalale jääva kõrghaljastuse mahavõtmist võib alustada alles ehitusloa olemasolul, nii tagatakse enim olemasoleva haljastuse säilitamine vastavuses projekteeritud hoone eripäradele ja paigutusele krundil.
- Eesmärk on olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust võimalikult säilitada, seetõttu tuleb ehitustegevuse käigus välistada letaalsete kahjustuste tekitamine säilitada kavandatud puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega ja kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad. Seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.
- Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist ja puude vigastamist, tuleb hoonete ümber määratleda ehitustsooni suurus.
- Piirete nõuded on toodud ptk 2.4.1.2 Väikevormide (prügikastid, valgustid jms) paigutus tuleb määrata hoone projekti koosseisus. Nende lahendus peaks olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv.
- Laheranna 5, 7 ja 8 kinnistutel ei tohi heakorratööde käigus olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonestuseks lubatud alal, teemaal, kraavide servas ja põhijoonisel tähistatud liigniisketel aladel, kuid mitte mujal. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähiümbruses (puu

aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.

- Laheranna 1 ja 6 kinnistul, kus on probleeme liigniiskusega võib maapinda tõsta hoonestusaladel, teemaal, kraavide servades ja põhijoonisel tähistatud aladel. Maapinna tõstmiseks või langetamiseks väljaspool tähistatud alasid, hoonestusalasid, teemaad ja kraavide servasid tuleb hüdrogeoloogiliste uuringute baasil koostada liigniiskuse vältimiseks konkreetset tehnilised lahendused paralleelselt teede ja tehnovõrkude tööprojektiga. Tehnilised lahendused tuleb kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.
- Laheranna 1 ja 6 kinnistutel, kus madalatel ja liigniisketel aladel nähakse ette maapinna tõstmist (vt Põhijoonis) tuleb vastavalt 16.02.2012.a Jõelähtme valla heakorraeeskirjale (§5 pkt-le 20) koostada neid alasid hõlmav haljastusprojekt. Haljastusprojekti raames lahendada ka asendusistutuste arvutamine, mille metoodika kooskõlastada / töötada välja koostöös Jõelähtme Vallavalitsusega.
- Haljastusprojekti kandvaks ideeks on planeeringualale kavandatud hoonestusalade vahelise metsaala hoidmine ühtse tervikuna ning efektiivse kaitsehaljastuse tagamine.
- Haljastusprojekti koostamisel tugineda *Õuealade haljastustööde juhendteatmiku (RT 89-10639-et) ptk-s 2. 2 Looduspäraste istutuste planeerimise põhimõtted* toodud soovitustele.
- Uue haljastuse rajamisel kasutada kvaliteedilt Eesti standardile vastavaid istikuid (EVS 778:2001) ja Eesti päritolu istutusmaterjali.
- Kultuurmuru võib istutada ja külvata vaid hoonestusalal.
- Haljastusprojekt kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.
- Haljastustööd viia läbi paralleelselt/samaaegselt teede ja tehnovõrkude rajamisega.

2.6.2 Kaitsemetsa majandamise tingimused (sh kaitseotstarbelise metsamaa + elamumaa kruntidel asuva säilitatava/rajatava kõrghaljastusega aladel)

Puude raie elamukruntide säilitava kõrghaljastuse alal (kaitseotstarbelise metsamaal) on lubatud Jõelähtme Vallavalitsuse poolt välja antud raieloa alusel. Puude raiumine, raiese äravedu ja raiekoha koristamine toimub raieloa saanud isiku kulul ja vastutusel.

Puu raieluba tuleb taotleda puu langetamisel (v.a. kuivanud puu) või võra kõrguse ja/või laiuse kärpimise korral üle 50%. Puu okste kärpimisel tuleb järgida, et pärast tööde teostamist oleks tagatud puu elujõulisus.

Raieloa taotlemise õigustatud isikuks on puu kasvukoha kinnistu omanik(-ud) või omaniku (omanike) esindaja lihtkirjaliku volituse alusel; riigimaa valitseja; munitsipaalmaal või munitsipaaltehnikute teenindusmaa valdaja.

Taotleja esitab Jõelähtme Vallavalitsusele kirjaliku raieloa taotluse, vastavalt Jõelähtme valla raiemääruses sätestatud korra alusel.

Hädaolukorras võib puud raiuda käesolevas peatükis nimetatud loata, kui on tekkinud avariiolekord ning loa taotlemise ajal tekiks oht inimeste elule, tervisele

või varale. Nimetatud asjaoludel teostatud puu raiumisest tuleb esimesel võimalusel, aga hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul teatada Jõelähtme Vallavalitsusele.

Raieloa saaja on kohustatud kaitsma kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnovõrke ja rajatise. Tema süül tekitatud kahju tuleb hüvitada. Järelevalvet väljastatud lubade täitmise üle teostab Jõelähtme Vallavalitsus.

2.6.3 Vertikaalplaneering

Laheranna 5, 7 ja 8 kinnistutel ei tohi heakorratööde käigus olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada. Maapinda võib tõsta või langetada vaid hoonestuseks lubatud alal, teemaal, kraavide servas, kuid mitte mujal. Maapinna tõstmine elamukruntide hoonestusaladel (Laheranna 5,7,8 kinnistutel) lahendatakse elamu ehitusprojektide koosseisus vertikaalplaneeringuga, muudel juhtudel asjakohase ehitise ehitusprojekti koosseisus.

Laheranna 1 ja 6 kinnistul, kus on probleeme liigniiskusega võib maapinda tõsta ka põhijoonisel tähistatud aladel (*ala, kus võib maapinda tõsta*). Antud liigniisketele aladele tuleb koostada paralleelselt kraavituse, teede ja tehnovõrkude projektiga ka verikaalplaneerimise projekt. Laheranna 1 ja 6 alal koostatud verikaalplaneerimise projekt tuleb kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega. Ehitusload elamumaa kruntidel, mis jäävad liigniisketele aladele (Laheranna 1 ja 6 kinnistutel tähistatud alad) väljastatakse peale vertikaalplaneerimise ja kraavituse lahendamist.

2.7 Tuleohutuse põhimõtted

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval ala paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud ehitistele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tulenevalt kehtivatest tuleohutusnõuetest ei tohi planeeritaval alal:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjata mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;

- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- põletada kulu, välja arvatud Keskkonnaministri määrusega nr 46 Metsa ja muu taimeistikuga kaetud alade tuleohutusnõuetes sätestatud juhtudel ja korras.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on **alla 8 m**, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 1, EVS 812-2:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 2 ja EVS 812-3:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 3. Arvestada tuleb siseministri 8.09.2000. a määrusega nr 55, Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559; 2004, 100, 1599) ja Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusega nr 315, Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525; 2007, 53, 357). Ehitiste tuleohutus EPN 10.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge.

Täpsed tuleohutuskujad hoonestusalal ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

3 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on vastavalt *planeerimiseseadusele* keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Selle eesmärgi täitmiseks annab käesolev peatükk ülevaate keskkonnaseisundi muutumisega kaasneva võivatest mõjudest ning määrab keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

3.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse puudumise põhjendus

Planeeringu elluviimisest tuleneda võivate oluliste keskkonnamõjude tuvastamine ja kaalutlemine on lähtuvalt keskkonnatingimuste seadmise vajalikkusest üks osa planeeringu koostamisest.

Lähtuvalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 1 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (antud juhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga).

Kuna planeeringualal kasvab nõmme- ja palumetsana männik ning kavandatava arenduse eesmärk on selle vahele rajada hajaasustusviisil elamuala kaalutleti ka lähtuvalt KeHJS §6 lg2 p22, kas detailplaneeringu elluviimisel saab esineda olulist keskkonnamõju.

Eeltoodust lähtuvalt on planeeringu koosseisus esitatud ekspertarvamus KSH eelhinnangu põhimõtteid järgides (vt *Lisa 18*), mis on koostatud lähtudes KeHJS § 33 lg 3-5 ja selle eesmärgiks on tuvastada, kas strateegilise planeerimisdokumendi elluviimine võib oluliselt mõjutada keskkonda.

Kaalutlemisel leiti, et detailplaneering ei näe ette Jõelähtme valla ja selle kehtiva üldplaneeringu kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi, planeeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

Planeeringu lahenduse elluviimisel säilib suurel osal planeeritavast alast senine mets. Samuti säilivad senisel kujul rannavallid. Ette on nähtud optimaalse suurusega hoonestusalad ja nendega võrreldes väiksed ehitusmahud, mis on paigutatud krundile arvestades loodust ja olemasolevat keskkonda (lähtutud on paljuski aluskaardi andmetest – reljeefist, suurtest puudest jne).

Hoonete, teede ja tehnilise infrastruktuuri rajamisel esineb mitmesuguseid kohaliku tähtsusega keskkonnamõjusid (alustaimestikku osaline hävimine, puude maha võtmine, piirangud senisele vabale loomade liikumisele jms). Lähtuvalt sellest on detailplaneeringus seatud konkreetsed keskkonnatingimused ennetamaks/vältimaks olulise keskkonnamõju esinemist detailplaneeringu elluviimisel.

3.2 Looduskeskkonnaga arvestamine

Planeeringualal oleva haljastuse ülevaade on antud ptk 1.3.

Planeeringuala jääb meremõjutuste piirkonda: piirkonnas on tormilainetusel tugev mõju, samuti võib esineda rannaribal rüsi jääd. Rüsi jää ja mere lainetus (kõrgvee puhul) ulatuvad tavapäraselt kuni rannavallini. Planeeringualal on ette nähtud ranna kaitse tagamiseks säilitada metsariba rannavalli servadel. Metsariba toimiks sellisel juhul puhveralana elamumaa kruntidele meremõjutuste kaitseks. Rannavalli kaevamine ja kuju muutmine on keelatud.

Piirkonnas põhjustavad liigniiskust tormide ja mere tegevuse tagajärjel kinni uhitud kraavide suudmed. Planeeringuala läbivates kraavides ei ole vee pealevool nii intensiivne, et suudaks kinnikasvanud kraavide suudmed vabad hoida. Kraavide peamine hooldustöö on voolusängide puhastamine settest ja risust ja paisude likvideerimine. Liigniiskuse tõttu on ka keldrite rajamine keelatud.

Maapinna tõstmisega hoonestusaladel ette antud tingimustel (vt ptk 3.8) ei muudeta olulisel määral niiskusrežiimi rannavallide tagusel alal.

Planeeritud kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust. Keskkonda minimaalselt kujundava 0,2 liituvusega puurinde säilimiseks peab krundi suurus olema vähemalt 800 m². Kui aga arvestada puude sotsiaalset vitaalsust, siis ilmneb, et puude seisund on neutraalne alles 1500-2000 m² suurustel kruntidel. Väiksematel kruntidel tekib tõenäoliselt majaomanike surve puude maha võtmiseks valgustingimuste parandamiseks. Antud juhul on krundid sellest suurusest vähemalt 3-4 korda suuremad. Seega võib eeldada, et kui rakendatakse allpool toodud meetmeid ja arvestatakse joonisel märgitud *kaitseotstarbelise metsamaa* alaga, siis säilib kõrghaljastus kruntidel ca 90% ulatuses. Selline suurus tagab piisava liigirikkuse, bioloogilise mitmekesisuse ja taimkatte stabiilsuse. Säilitamist vajavate puude või puudegruppide paiknemisest lähtuvalt tuleb valida parim võimalik asukoht hoone, teede ja parklate rajamiseks. Igal krundil tuleb võimalikult suures osas säilitada looduslik alustaimestik. Kultuurmuru ala ja hoonestusala suurus võiks elamukrundi puhul sõltuvalt krundi olemusest olla kokku maksimaalselt 1000-1500 m². Soovitavalt aga väiksem.

3.2.1 Leevendavad meetmed haljastuse säilitamiseks ja ehitustegevuseks

Avalikud haljasalad võivad piirkonna väljaehitamisel kannatada suveperioodil suure kasutuskooormuse all, millega võib kaasned metsaaluse tallamine ja prügistamine. Vältida tuleb luidete tallamist. Tallamine luitealal ohustab kohati alustaimestikku muutes liivad liikuvaks. Ehitustegevusest puutumata aladele tuleb rajada laudteed, et vältida rannaluidete tallamist.

Rannavalli kaevamine ja kuju muutmine on keelatud. Piiretele seatud arhitektuurseid ja ehituslike tingimusi vt ptk 2.4.1.2

Hoonestusalade vahel on keelatud lageraie ja olemasoleva väärtusliku kõrg- haljastuse kahjustamine. Maha on soovitatav võtta vaid otseselt ehitatavate hoonete

(hoone välisperimeetrist kuni 5-8 m kaugusele) ja rajatavate teede alla jäävaid puid, samuti haiged või kidura kasvuga puid.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

3.3 Veevarustusega seonduv

Puurkaevude projekteerimise eelduseks on põhjaveevaru olemasolu selgitamine vastavalt keskkonnaministri 27.01.2003. a määrusele nr 9 *Põhjaveevaru hindamise kord*. Joogivee saamiseks valitakse veekiht, mille põhjavee kvaliteet vastab joogivee kvaliteedinäitajatele, mis on kehtestatud sotsiaalministri 02.01.2003. a määrusega nr 1 *Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded*.

Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Veehaarde puurkaevu projekteerimise alustamiseks tuleb saada vastavad tingimused Jõelähtme vallast ja puurkaevu rajaja peab esitama taotluse Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile.

Käesoleval hetkel puudub Jõelähtme vallas nõuetele vastav puhasti. Reovee käitlemise teemat on käsitletud pikemalt peatükis 4.2.

Täpsem torustike lahendus antakse edasise projekteerimise käigus, sh tuleb käsitleda võimalikke ehitusaegseid mõjusid. Uute kinnisvara arendusprojektide käigus tuleb komplekselt teiste kommunikatsioonide ja teedega välja ehitada ka vajadusel sademevee- ja kuivendussüsteemid. Samaaegselt tuleb lahendada liigvee ärajuhtimine nii teede alt, kui ka liigniisketelt kruntidelt. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama krundi asukohta ja konkreetseid olusid. Uute kraavide rajamisel võib puuduseks osutuda nende suhteliselt töömahukas ja kulukas korrashoid. Samuti on vajalik arvestada ümbritseva loodusliku metsaala olemasoleva niiskusrežiimi säilitamisega.

3.4 Sotsiaalsed mõjud

Sotsiaalmajanduslike mõjude hindamine antud detailplaneeringu koosseisus on suhteliselt raske, sest ala avaliku kasutamise suhtes puudub konkreetne statistika.

Välivaatluste põhjal saab väita, et läbi ala mereni viivaid jalgteed leiavad kasutust. Samuti minnakse mere rannast kalale ja randa kasutatakse supluskohana.

Planeeringu elluviimisel jääb osa alast avalikku kasutusse – mererand ja maantee äärne osa alast. Pääsud mereni on hoonete või hoonegruppide vahel ette nähtud säilitada.

3.5 Meetmed radoonisisalduse leevendamiseks

Detailplaneeringu koostamise hetkel ei olnud täpselt teada piirkonna radoonisisaldus, kuid hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga. Vajadusel tuleb rakendada radooni tõkestamise meetodeid vastavalt standardile EVS:840 *Radooniohutu elamu projekteerimine*. Elamu siseõhu radoonisisaldus peaks valmis maja puhul jääma alla 200 Bq/m³ (bekerelli kuupmeetris), mis on määratud piirväärtuseks standardis EVS:839 *Sisekliima*.

3.6 Müra ja meetmed transpordimõju leevendamiseks

Võib eeldada, et Neeme poolsaare arenguga Ruu-Ihasalu maantee liiklus intensiivistub. Alale on tehtud müraproгноos, vt *Lisa 7 – Liiklusmüra taotlustasemed ja müratasemete hindamine*, Akukon Oy Eesti filiaali töö nr 2475-1. **Vastavalt müraproгноosile on müratase nõue täidetud 70 m kaugusel maanteest.**

Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri määruses nr 42 § 5, välja antud 04.03.2002. a. Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoonetesse.

Vastavalt Eestis kehtivale Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511) lähtutakse müra normtasemete kehtestamisel:

- päevasest (7.00–23.00) ja öisest (23.00–7.00) ajavahemikust;
- müraallikast. Planeeringualal esinevad või võivad esineda määrusest toodud müraallikatest: auto- ja raudteeliiklus, teenindus- ja kaubandusettevõtted, meelelahutuspaigad, ehitustööd, elamute ja üldkasutusega hoonete tehnoseadmed, naabrite müra (olmemüra);
- müra iseloomust: püsiva või muutuva tasemega müra.

Lubatust suurema mürataseme korral tuleb kasutusele võtta meetmed. Müra leevendamiseks on võimalik kasutada järgmisi meetmeid:

- kaitsehaljastuse istutamine;
- hoonete akende ja välisseinte müratakistuse suurendamine läbi kolmekordsete pakettakende kasutamise ja helikindlate konstruktsioonide rajamise.

Tõhusaks mürataseme alandamiseks on siseruumides objekti enda kaitsmine ehituslike vahenditega. Aknad on tavaliselt välisseinte kõige halvemini heli levikut tõkestavad osad. Efektiivseim aknakonstruktsioon müra summutamiseks on 2+1 süsteemis 3-kordne aken või spetsiaalsete paksude klaasidega (9-10 mm) aken. Kahjulike transpordi mõjude leevendamiseks tuleb rajatavatele elamutel ette näha kolme kordsed klaasid. Kolmekordseid klaase ei pea kasutama elamu nendel külgedel, mis on maantee vastasküljel.

Hoonete seinakonstruktsioonide valikul tuleb arvestada sellega, et parimad müra summutavad materjalid on suure erikaaluga materjalid (kivi, betoon jms). Vältida tuleks kergkonstruktsioone.

3.7 Jäätmemajandus

Jõelähtme Vallavolikogu 08.09.2005. a määrusega nr 84 on kehtestatud *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri*, mida on muudetud Jõelähtme Vallavolikogu 04.05.2006. a määrusega nr 23 ja Jõelähtme Vallavolikogu 13.12.2007. a määrusega nr 46. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt jäätmehoolduseeskirjale, mis on kohustuslik täitmiseks kõigile juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad alaliselt või ajutiselt Jõelähtme valla haldusterritooriumil. Krundi valdajal lasub kohustus organiseerida kogutud jäätmete regulaarne äravedu.

Lähtudes Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Jõelähtme Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse. Sorteeritud jäätmete kogumise orienteeruvad asukohad on antud põhijoonisel (*joonis 4 ja 5*).

3.8 Keskkonningimused

Keskkonningimuste määramine detailplaneeringule lähtuvalt *planeerimiseaduse* §9 lg 2 p 8:

- Olemasolevate puude säilitamise võimalikkus sõltub hoone (te) kujust ja täpsest paigutusest krundi hoonestusalal.
- Kultuurmuru võib istutada ja külvata vaid hoonestusalal.
- Laheranna 5,7 ja 8 kinnistul võib olemasolevat maapinda tõsta vaid hoonestusaladel, teemaal ja kraavide servas. Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonestuseks lubatud aladel, teemaal ja kraavide ääres. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähiumbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.
- Laheranna 1(krundid 1, 3-5, 7-9, 11-13, 15, 17, 19-21, 24-26) ja Laheranna 6 (krundid 45, 47, 50, 52, 53, 55, 56, 58-62) kinnistul, kus on probleeme liigniiskusega, võib maapinda tõsta hoonestusaladel, teemaal, kraavide servades ja põhijoonisel tähistatud aladel. Maapinna tõstmiseks või langetamiseks väljaspool tähistatud alasid, hoonestusalasid, teemaad ja kraavide servasid tuleb hüdrogeoloogiliste uuringute baasil koostada liigniiskuse vältimiseks konkreetseid tehnilised lahendused. Tehnilised lahendused tuleb kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.
- Planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommuniaktsioonide, teede ja haljastuse rajamisest.

- Elektri kaablid peavad kulgema piki teemaa alasid. Tänavavälivalgustuses kasutada säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust⁵ vms.
- Maakütte kasutamisel kasutada lühikese kollektoriga soojuspumpasid kus on kombineeritud ventilatsiooni- ja maasoojuspump. Sellised soojuspumpad kombineerivad maakütet ventilatsiooni õhu soojuse kütteks ära kasutamiseks kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Soovitav on maaküte paigaldada lagedale alale vahetult hoone lähedal jms kohtadesse. Maaküte mahutada hoonestusalade sisse ja torustiku paigaldamise skeemide koostamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega (kollektori minimaalne kaugus puutüvest 2 m). Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid/seadmeid
- Hoonestuse rajamisel (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel.
- Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müra tasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel. Peamised summutamist vajavad müraallikad on autoliiklus ja ehitustööd.
- Jäätmete kogumine vt seletuskirja p 3.7

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too tingimusel, et edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest (sh siin planeeringus sätestatud) keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

⁵ <http://kokkuhoid.energia.ee/?id=1601>

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Jõesuu küla Laheranna 1 ja Jõesuu puhkeala kinnistute, Ihasalu küla, Laheranna 2-8 ja Jõesuu puhkeala kinnistutele on koostatud **detailplaneeringu ÜVK osa** (vt *lisa 17*).

4.1 Veevarustus

Piirkonna, nagu ka kogu Jõelähtme valla, veevarustus põhineb põhjaveel. Harju alamvesikonna põhjavee kaitstuse kaardi andmetel (OÜ Geoloogiakeskus 2003. a) asub detailplaneeringu piirkond C-V põhjaveekompleksi väljealal, mis tähendab, et ta on ühisveevarustuse planeerimisel esimene kasutatav aluspõhjaline veekompleks. See kompleks on väga hästi kaitstud kuna asub paksu savikihi all. Hetkel planeeringu ala sees ühisveevarustus puudub.

Valla vee-ettevõtja AS Loo Vesi on väljastanud tehnilised tingimused nr 4/2012, 09.03.2012. a (vt *Lisa 6*).

Detailplaneeringu ala veevarustus on lahendatud rajatava puurkaevu baasil, mis asub planeeringuala keskel krundil 36. Antud puurkaevust toimub ka Laheranna 2, 3, 4 ala veega varustamine. Puurkaevu projekt ja puurkaevu 30m sanitaarkaitseala on kooskõlastatud Keskkonnaameti Harju regioonis 27.10.2011 kirjaga nr 3654/7-9 on (vt *lisa 19*).

Detailplaneeringu ala 81 elamukrundi arvutuslik keskmine veevajadus on kokku orienteeruvalt 31 m³/d ja 1 ärimaa krundi keskmine veevajadus on orienteeruvalt 0,38 m³/d.

Tehnovõrkude joonisel on esitatud veevarustuse trasside ja tulekustutusvee mahutite põhimõttelised asukohad. Torustike läbimõõdud ja majaihenduste asukohad määratakse järgnevatel projekteerimise etappidel igale kinnistule eraldi sõltuvalt iga kinnistu veetarbimisest.

4.2 Olmereoveekanaliseerimine

Planeeringualal puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Jõelähtme Vallavalitsuse tellimusel valmis 2006. a kevadel Jõelähtme reoveekogumisalade kaart (koostaja AS Entec, töö nr 552/04). Kaardi ettepaneku kohaselt käsitletakse Neeme ja Ihasalu külasid ühe reoveekogumisalana, kuid Jõelähtme valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2009-2020 II etapp ei näe ette planeeringuala ühiskanalisatsiooniga kaetava alana. Samas on Jõelähtme valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2009-2020 II etappi skeemile (Neeme perspektiivne ühiskanalisatsioon NEM-4⁶) kantud perspektiivne ühenduskoht planeeringualale võimaliku ühiskanalisatsioonisüsteemi osa kavandamise tarbeks (Laheranna elamuarenduspiirkond).

⁶ vt http://www.joelahtme.ee/public/files/yvkarengukava/Neeme_persp_kanal.pdf

Planeeritava ala kavandatavate elamukruntide arvutuslik keskmine reoveekogus on kuni 31 m³/d ja reostuskoormus on ca 205 inimekvivalenti (29 +52 elamukrunti).

Detailplaneeringu alale on tingituna reljeefist kavandatud 9 lokaalset reovee-kanalisatsioonipumplat. Pumplatele tuleb ette näha kujad sõltuvalt pumpla vooluhulgast raadiusega 10 või 20 m. Krundil nr 33 asub kaks 20m kujaga reoveepumplat. Krundil nr 46 asub kaks 20m kujaga reoveepumplat. Kruntidel nr 46, 72, 76, 80 ja 86 asub üks 10m kujaga reoveepumpla.

Olmereovesi on ette nähtud suunata ühistesse kogumismahutitesse (3 tk a' 60 m³), kust need paakautodega purgimiskohta veetakse. Pumplate ja mahutite asukohad on näidatud tehnoorkude joonisel (vt. *joonis 6 ja 7*).

Vastavalt vee-ettevõtja OÜ Loo Vesi poolt väljastanud tehnilistele tingimustele (vt *Lisa 6*) on võimalik planeeringualalt reovee ärajuhtimine OÜ Loo Vesi valduses olevasse Neeme küla reoveepuhastisse.

Vastavalt tehnilistele tingimustele saab Jõesuu külas Laheranna 1 ja Ihasalu külas Laheranna 5-8 maaüksuste reoveed suunata ka Neeme reoveepuhastile eeldusel, et suurendatakse vajalikust mahus reoveepuhasti puhastusvõimsust. Selleks tuleb projekteerida ja välja ehitada survekanalisatsioonisüsteem kuni liitumispunktini Neeme külas. Detailplaneeringu kontaktvööndiplaanile (vt *joonis 2*) on skeemina (illustratiivne) lisatud võimaliku survekanalisatsiooni torustiku asukoht.

Survekanalisatsiooni torustik ja reoveepumplad on paigutatud ala keskel asetsevate juurdepääsuteede äärde koos teiste kommunikatsioonidega.

Pumplate ja survetorustike kavandamisel peab arvestama nii detailplaneeringu ala, kui ka võimalike kõrvalaladelt liituvate vooluhulkadega, mis oleks vajadusel võimalik suunata Neeme puhastisse. Rajatavate reoveepumplate arv sõltub edasise projekteerimise käigus kavandatavast lahendusest.

Planeeringuala kruntide reovee kanaliseerimiseks vajaliku survekanalisatsiooni arendamine on kavandatud kooskõlastatult Jõelähtme valla ja valla vee-ettevõtjaga.

4.3 Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjerveevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 812-6:2005 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjerveevarustus*.

Hajaasustusena käsitletava, planeeringuala väikeelamu kruntide piirkonnas on välistuletõrjeks vajalik normvooluhulk 5 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud vähemalt 2 tunni jooksul.

Tuletõrjerveevarustus on saab Jõesuu külas Laheranna 1 ja Ihasalu külas Laheranna 5-8 maaüksustel tagatud tuletõrje-veehoidlatega. Tuletõrje-veehoidlad rajatakse ala keskel asetseva juurdepääsutee äärde, veetorustiku vahetusse lähedusse. Jõesuu külas Laheranna 1 maaüksusel rajatakse kokku 2 veehoidlat kahe 25 m³ mahutiga ja Ihasalu külas Laheranna 5-8 maaüksustel kokku 6 veehoidlat kuue 25 m³ mahutiga. Tuletõrje-veehoidlate kasutusraadius on 200 meetrit. Vajadusel rajatakse kuni

100 m kaugusele veehoidlast veevõtukaev, mis on veehoidlaga ühendatud isevoolse tarnetoruga.

Pärast tulekahju kustutamist tuleb veemahutites säilitatav tuletõrjevetevaru taastada 72 tunni jooksul.

4.4 Sademevesi, kraavid ja dreanaž

Planeeringuala läbivad kraavid on osaliselt eesvooluks Punakivi soole. Punakivi soo metsakuivenduskraavid suunduvad suures osas Suurlageda oja (vt *joonis 2 kontaktvööndiplaan*).

Piirkondades, kus peakraavid suubuvad merre, ei õnnestu neid kraave hoida töökorras nii, et aegajalt ei tekiks üleujutusi ning on võimalik, et maapind on liigniiske ka kaitsevööndist väljaspool. Seetõttu tuleb kraavi kaitsevööndi lähistel vajadusel maapinda tõsta (maapinna tõstmise tingimused vt ptk 3.8).

Uute kraavide rajamise käigus tuleb puhastada ja korrastada eelvoolud, st tagada olemasolevate kraavide töökorras olek. Vajadusel tuleb kraave süvendada ja laiendada. Elamukrunte 1 ja 3 läbivale kavandatud kraavile ning elamukrunte 22, 24, 26 ja 28 läbivale olemasolevatele kraavidele tuleb hooldustöödeks seada kasutusvaldus teemaa (krunt 33) kasuks. Elamukrunte 45, 47, 49, 51 ja 57 läbivale kavandatud kraavile tuleb hooldustöödeks seada kasutusvaldus teemaa (krunt 46) kasuks.

Sademevesi hajutatakse krundi piirides ja immutatakse. Planeeringulahendus ei näe ette sademeveetorustiku ehitamist.

Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud põhimõtteline kuivenduskraavide paigutus. Selle ülesandeks on koguda ja ära juhtida pinnases olev liigvesi. Täpne kraavide/dreanaži rajamise ulatus lahendatakse tehnoorkude ja teede ehitusprojektiga.

Olemasolevatesse ja kolme rajatavasse kraavi on plaanis suunata planeeringuala liigvesi.

Tehnoorkude tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Põllumajandusameti Harju keskusega.

4.5 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrienergiavarustus tuleb teostada vastavalt Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt 15.05.2012. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 200703. Nimetatud tingimused kehtivad kuni 15.05.2014. a. (vt *Lisa 5*).

Planeeringuala kruntide elektrivarustuse lahendamiseks on kavandatud kolm uut jaotusalajaama, neist üks asub alumisel planeeringualal (Laheranna 1 kinnistu osal, krunt nr 33) ja kaks ülemisel planeeringu alal (Laheranna 5 – 8 kinnistute osal, krunt nr 46 ja krunt nr 93). Alajaamad on planeeritud koormuskeskmesse, kergelt ligipääsetavas kohas tee ääres.

Kõikidele planeeritud tänava maa-aladele on kavandatud kesk- ja madalpingemaa-kaablite trassikoridorid. Kruntide elektrivarustus on kavandatud madalpingetrassilt liitumis- ja transiitkappide kaudu.

Keskpingevõrk on ette nähtud olemasoleva elektrivõrguga siduda, kinnistul Laheranna 1, läbi olemasoleva Ihasalu 20kV õhuliini ümberehitamisega 20kV kaabelliiniks toitega Ihasalu 20kV õhuliinilt (mastilt nr 21) kuni 20/0,4kV alajaamani Puhkuse.

Keskpingevõrk on ette nähtud olemasoleva elektrivõrguga siduda, kinnistul Laheranna 5, 6, 7 ja 8, läbi 20kV kaabelliini toitega Metsahundi projekteeritavast 20/0,4kV alajaamast.

Planeeringuga on ette nähtud ühendada Laheranna 1, Laheranna 2, 3 ja 4 ning Laheranna 5 – 8 kinnistutele planeeritud alajaamad (kokku 5 tk) omavahel läbijooksvatena. Laheranna 5 – 8 kinnistute planeeringualast põhjapoole jääv kaablite haru kuni Ennoki alajaamani on ette nähtud paigaldada teemaale, planeeritava kergliiklustee lähedale.

Alajaamade täpne võimsus selgub projekteerimise käigus vastavalt tellitud liitumisvõimsusele, aga võrguvaldajal tuleb arvestada koormuse võimaliku kasvuga tulevikus. Detailplaneeringuga on esitatud prognoositav tarbimine, mis võib aga täpset tegevust teadmata olla võrdlemisi suure veaprotsendiga, Laheranna 1 alal ~500 kW 29x(3x25A) ning Laheranna 5 – 8 alal ~950kW 52x(3x25A) (vt lisa 21, alajaamade koormustabel).

Planeeritavatele ja olemasolevatele kesk- ja madalpingekaablitele ning teistele elektrivarustuse tehnoarajatistele on määratud tehnovõrkude servituudi vajadus OÜ Elektrilevi (endise ärinimega OÜ Jaotusvõrk) kasuks.

4.6 Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr G1-8-41175-7/544 (väljastatud 29.04.2009. a, vt Lisa 4).

Kuigi hetkel puudub piirkonnas AS Elion Ettevõtted kaablivõrk on detailplaneeringus reserveeritud vajalik maa-ala tulevikus planeeritavale sidetrassile. Lähiajal on võimalik sidelahendus lahendada raadiolahendusena.

4.7 Tänavavalgustus

Ala keskele uuele tänavalõigule on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse väljaehitamiseks on planeeritud eraldi trassikoridor valgustuse maakaabli tarvis, mis tuleb ühendada alajaamadega või sobivas kohas madalpingevõrgu liitumiskapiga. Tänavavalgustuse detailisel projekteerimisel lähtuda vastavalt kehtivatest normidest. Sõiduteedel lähtuda vähemalt valgustusklassi ME4b nõuetest (vastavalt standardile EVS-EN 13201-2:2007). Krundisiseselt (sh tee servituudi alaga määratletud juurdesõidu teedele) tuleb valgustus lahendada krundivaldaja poolt, vastavalt projektile.

4.8 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Kuna planeeringuala hoonestus on ettenähtud hajaasustusviisil, ei ole ühtse kaugküttesüsteemi rajamine ka majanduslikult mõttekas.

Soojavarustus on kavandatud lahendada individuaalküttena. Selleks võib olla puit, pellet-, õli- või elektriküte. Viimast on soovitatav kasutada siiski vaid soojusvahetus-pumpade tööle rakendamiseks (maakütte pumbad, millel on lühike väliskollektor, energiakaevud, õhksoojuspumbad vms). Mõttekas on kombineerida kokku erinevaid kütte liike. Vajadusel võib soojuspumpadega soojusvarustuse lahendamise korral lisakütteallikatena kasutada hoonetesse ehitatavaid kaminaid ja ahjusid või teisi puuküttega köetavaid küttekehasid. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanuleid, hakkpuitu, pellteid vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED

5.1 Kuritegevuse riskid

Antud peatükk on koostatud selle kohase standardi järgi - EVS 809-1:2002 "*Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*", 29.11.2002. a.

Läbi planeeringu on võimalik tuua esile mõned kuritegevusega seotud probleemid ja anda soovitusi nende lahendamiseks või ennetamiseks ning turvalisuse tõstmiseks planeeringu elluviimise ja/või edaspidise projekteerimise käigus. Loomulikult ei likvideeri planeerimine üksi ühiskonnas eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on vallavalitsuse ja valla elanike ühine huvi ja igäihe initsiatiiv. Turvalisem ühiskond ning kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine luuakse meid ümbritsevale keskkonnale suunatud pikaajalise ja järjekindla ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemusena. Kogu sellealane tegevus peaks käima koostöös omavalitsus- ning korrakaitseorganitega ja hästi läbi töötatud ruumilise planeerimise menetluse ning arhitektuursete lahenduste.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad ja kuritegevuse riski suurendavad võivad olla nõrga järelevalvega, mahajäetud ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud ja korrastamata paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

5.2 Strateegia kuritegevuse ennetamiseks ja kuriteohirmu vähendamiseks

Turvalisus ja kaitstus on inimväärse elu eeldus. Iga pimedas vahetatud pirn või paigaldatud turvauks ja -aken tõstab turvatunnet.

Kuriteoennetus on püüde kõrvaldada või vähendada kuritegevuse põhjused ja soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist riiklike institutsioonide, kohalike omavalitsuste ning elanikkonna koostöös.

Kuritegude ennetamine jaguneb kolmeks:

- sotsiaalne ennetustöö ehk sotsiaalsed ennetusmeetmed;
- süütegude tagajärgedega tegelemine;
- olustikuline ennetustöö ehk olustikuliste ennetusmeetmete rakendamine.

Neist viimast ehk olustikulist ennetustööd, mille eesmärgiks on raskendada süütegude toimepanemist, muuta füüsilist keskkonda nii, et potentsiaalsete kurjategijate motivatsioon kuritegu toime panna väheneks, saabki teostada läbi planeeringuliste lahenduste ning asulate ja hoonete ruumilise planeerimise kaudu turvaliseks muutmise.

5.3 Abinõud kuritegevuse ennetamiseks

Alljärgnevalt on esitatud käesoleva planeeringu koostajate poolt abinõud perspektiivsete elamute alal kuritegevuse ennetamiseks ning kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega nii kuritegelike tegevuste tekkimise võimalusi kui kuriteohirmu. Seega tuleks hoonetus- ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab juba väljaarendatud ala kiire ja pidev koristamine (haljasalade pügamine, prügikonteinerite regulaarne tühjendamine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Hästi mõjuvad ühised hooldus- ja korrastustööd, see ärgitab inimesi rohkem ümbrust hoidma ja suurendab elanikes omanikutunnet.

Väikeses hajaasustusega elamupiirkonnas nagu seda on Laheranna 1 ja 5-8 elamu-ala on ideaalselt teostatavad nii naabritevahelised ühised hooldustööd kui ka näiteks kogu elamuala pideva hoolduse tellimine vastavat teenust pakkuvatelt isikutelt.

Elavus ja territoriaalsus. Elava kasutusega alad vähendavad nii kuritegelike aktsioonide tekkimise võimalusi kui kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Praegu kasutuseta ala jaotamine elamukrundiks ning paikse ja enda kodude ümbrusest hoolitseva elanikkonnaga asustamine tagab nii kuritegeliku tegevuse ennetamise kui ka elavuse ning seeläbi suurema kontrollitunde ja kuriteohirmu vähenemise. Territoriaalne jagamine üksusteks, mida iga krundi elanikkond suudab hallata, vähendab kuritegude riski.

Nähtavus ja valgustus. Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või aedade vahel). Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja (ka näo) nägemine ning tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Selle saavutamiseks on vajalik piisav valgustus. Siseõued, kõnniteed ja majaosised tuleks valgustada. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapuna-kiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt. Sensoreid on võimalik lisada ka tavalistele välis- või seinavalgustitele.

Sissepääsude turvalisus ja varguste ennetamine. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt halvasti näha. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

Olenevalt akna tüübist ja paiknemise kohast hoone välisseinas tuleb tagada akende sissemurdmiskindlus. Turvaliste akende kasutamine on vajalik esimesel korrusel ja mujalt ehituslike eripärade tõttu kergesti ligipääsetavates kohtades. Riskialt tsoonis tuleb piirata juurdepääsu ustele. Sisepääsu paigutus avatud ning valgustatud kohta vähendab murdvarguste riski.

Signalisatsioon ja naabrivalve. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tulemusi vaid võivad hoopis tekitada probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvakud ja -aknad ning signalisatsioon.

Kui kodudes on palju väärisesemeid või kui lähipiirkonnas pannakse toime palju vargusi, peaks paigaldama signalisatsiooni. See on tõhus vahend sissetungija eemaletõrjumiseks. Nähtavale kohale paigaldatud signalisatsioon või signalisatsiooni olemasolust märku andev kleppilt sunnib sissetungijat põhjalikult kaaluma, kas on mõtet edasi tegutseda.

Naabrivalve on tegevus, mille käigus ühe elumupiirkonna elanikud peavad üksteisega kokkulepitult oma naabruskonnal silma peal. Silmahakanud korra-rikkumistest või kahtlustäratavatest juhtumitest teatatakse politseile, kes oskab vastavalt laekunud teatele kiirelt tegutseda. Korrarikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad naabrivalves osalejad teha ettepanekuid kohalikule omavalitsusele. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike, majaomanike, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.