



Paasiku 28-103, Tallinn
Tel : 5060873
info@eurostuudio.ee
www.eurostuudio.ee
Reg.nr.11257512
MTR EEP002094

KABERNEEME TEE 2 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Kaberneeme tee 2, Kaberneeme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-19-06

Stadium: DP

Koostaja: Eurostuudio OÜ
Planeerija: Ilona Krivonogov
Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Aarne Bernard

Tallinn, 29. august 2022

I MENETLUSDOKUMENDID

- Maa-ameti e-kiri nr 6-3/22/11358-2, 12.07.2022;
- Jõelähtme Vallavalitsuse e-kiri nr 6-4/4012, 21.06.2022;
- Rahandusministeeriumi kiri nr 15-3/4117-2, 21.06.2022;
- Jõelähtme Vallavalitsuse e-kiri nr 6-4/2272, 23.03.2022;
- Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu avalik arutelu, 23.11.2021;
- Transpordiameti e-kiri, 26.10.2021
- Muinsuskaitseameti kiri nr 5.1-17.5/3163-1, 18.10.2021;
- Jõelähtme Vallavalitsuse e-kiri nr 7-3/4744, 13.10.2021;
- Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/6167-2, 11.10.2021;
- Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 teade detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust ning avalikust arutelust puudutatud isikutele nr 7-3/4651, 07.10.2021;
- Harju Elu, teade detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust ning avalikust arutelust, 01.10.2021;
- Vallaleht, teade detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust ning avalikust arutelust nr 291, 09.2021;
- Keskkonnaameti arvamus Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu kohta, nr 6-2/20/15296-2, 02.10.2020;
- Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll, 21.05.2019;
- Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu teade puudutatud isikutele nr 7-3/1398, 30.04.2019;
- Maanteeameti seisukohtade väljastamine Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks nr 15-2/19/297-2, 04.01.2019;
- Jõelähtme Vallavalitsuse teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 20.12.2018;
- Jõelähtme Vallavalitsuse teade detailplaneeringu algatamisest, 20.12.2018;
- Vallaleht, teade detailplaneeringu algatamisest nr 258, 12.2018;
- Harju Elu, teade detailplaneeringu algatamisest, 21.12.2018;
- Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2 detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele nr 7-3/4861, 18.12.2018;
- Jõelähtme Vallavalitsuse otsus Kaberneeme külas Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamisest, lähtülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest nr 164, 13.12.2018;
- Jõelähtme valla, Arne Bernard ja Eurostuudio OÜ omavaheline hankeleping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks nr 2-10.12/20-2018, 30.11.2018;
- Jaak Bernard taotlus detailplaneeringu algatamisest Kaberneeme külas Kaberneeme tee 2 maaüksusel, 09.05.2018.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	5
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	5
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.2 Kontaktvööndi seosed	6
3.2.1 Kinnistute suurused	7
3.2.2 Elamute vahelised kaugused.....	7
3.2.3 Veekogude kaitsevööndid	8
3.2.4 Kokkuvõte	8
3.3 Alusplaan.....	8
3.4 Maaomand planeeritava alal, tabel 3.....	8
3.5 Haljastus	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	8
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	9
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	9
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	10
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	10
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	11
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	12
4.3 Tehnovõrgud	13
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	13
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
4.3.3 Elektrilahendus	14
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	14
4.3.5 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	14
4.4 Kitsendused	14
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	15
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	15
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	15
4.5.3 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
4.6 Tuleohutusnõuded	15
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
4.8 Planeeringu elluviimise kava.....	17

III LISAD

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 335923, 29.10.2019

IV JOONISED

1. ASUKOHA SKEEM	1:5000	AS-1
2. TUGIPLAAN	1:500	AS-2
3. PÕHIJONIS	1:500	AS-3
4. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	1:500	AS-4
5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	1:2500	AS-5

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste tabel
2. Kooskõlastused

**KABERNEEME KÜLA KABERNEEME TEE 2 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU
SELETUSKIRI****1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED,
LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD****1.1 Detailplaneeringu koostamise alused**

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme Vallavalitsuse otsus Kaberneeme külas Kaberneeme tee 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamisest, lähtülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 13.12.2018 nr 164.
- Jaak Bernard taotlus detailplaneeringu algatamisest Kaberneeme külas Kaberneeme tee 2 maaüksusel, 09.05.2018.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Kaberneeme küla Sepamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.20011 otsusega nr 244).
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõdikud.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, GeoEx OÜ, töö nr G19016, 26.03.2019.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kaberneeme tee 2 maaüksuse jagamine ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,7 ha.

Kavandatud detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev elamukrundi suuruse, elamute vahelise kauguse ja oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse osas.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeringuala hõlmab Kaberneeme tee 2 (katastritunnus: 24505:001:0017; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 6 983 m²) maaüksuse.

Planeeritav ala asub Kaberneeme küla lääneosas Kaberneeme tee ja Haapse lahe vahelisel alal. Alale juurdepääs on 11263 Kaberla-Kaberneeme teelt. Maaüksus on hoonestatud, vaata tabeli allpool:

Kaberneeme tee 2 hoonestus, tabel 1

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitise nimetus</i>	<i>Esmane kasutus</i>	<i>Ehitisealune pind m²</i>
121262833	Üksikelamu	1915	124,3
121262839	Majandushoone	1915	124,2
121262866	Kelder	1921	19,7
121262847	Saun	1915	43,4
121262858	Kasvuhuone	1989	34
221262869	Kaev	1921	
<i>Kokku:</i>			<i>345,6 m²</i>

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 12.02.2019) jäävad planeeringualale järgmised kitsendused: Haapse lahe kallasrada, ranna veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd, Kaberla oja kallasrada, kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd. Planeeringualal ei paikne looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringuala on puutumuses Kaberla ojaga, mis on arvatud keskkonnaministri poolt 15.06.2004 vastu võetud määrusega lõhejõgede nimistusse. Lõhejõe puhul ei ole antud kohas tegemist Natura alaga.

Planeeringualal on olemasolevad tehnovõrgud: sidetrass ja madalpinge õhuliin Kaberneeme tee küljel, planeeringuala lääneservas.

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

1. Haapse lahe kallasrada 10m;
2. Haapse lahe ranna veekaitsevöönd 20m;
3. Haapse lahe ranna ehituskeeluvöönd 30m;
4. Haapse lahe ranna piiranguvöönd 200m;
5. Kaberla oja veekaitsevöönd 10m;
6. Kaberla oja ehituskeeluvöönd 50m;
7. Kaberla oja piiranguvöönd 100m;
8. riigitee 11263 Kaberla-Kaberneeme tee kaitsevöönd 30m;
9. elektripaigaldise kaitsevöönd 1m kaabli välispinnast;
10. sideehitise kaitsevöönd 1m kaabli välispinnast;
11. Juurdepääsu servituut Kaberneeme tee 2b kasuks.

3.2 Kontaktvööndi seosed

Planeeritav ala asub Kaberneeme küla lääneosas Kaberneeme tee ja Haapse lahe vahelisel alal.

Planeeritava ala kontaktvööndina (kavandatava muudatuse mõjualana) on käsitletud planeeringuga haaratava Kaberneeme tee 2 kinnistuga piirnevaid maaüksusi.

Piirkond on külale omaselt monofunktsionaalne – ümbruses asuvad elamud, tegemist on visuaalselt väärtusliku külamaastikuga, mida ilmestab suures osas luiteline liivarand.

Külas on olemas sadamahoone, milles osutatakse ka majutus- ning toitlustusteenust, kauplus ja raamatukogu. Üldplaneeringuga on ette nähtud külasse kool-lasteaed olemasoleva raamatukogu juurde. Kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi Kaberneeme küla territooriumil ei ole.

Kontaktvööndis arvestamisele kuuluvad planeeringud:

1. Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
2. Kaberneeme küla Sepamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 26.10.20011 otsusega nr 244).

3.2.1 Kinnistute suurused

Kontaktvööndis olevad elamumaa krundid on enamasti väiksemad, kui 3000 m², pindalaga vahemikus 1100-2500 m². On olemas ka kinnistud, mis on suuremad kui 3000 m², neid on kontaktvööndis ainult kaks.

Planeeringuala naabruses olevad elamumaa maaüksused, tabel 2

Nr	Mü nimi	Mü tunnus	Mü otstarve	Mü pindala, m ²	EHR kood	EHR nimi	Ehitisealune pind, m ²
Krundid pindalaga suuremad kui 3000m²							
1	Kaberneeme tee 10	24505:001:1580	Elamumaa 100%	4882	116044258 220407584 116027860 116027859	elamu kasvuhoone kuur saun	96 10 54 29
2	Sillamäe	24505:001:0780	Elamumaa 100%	9141	116004275 116004274	kõrvalhoone elamu	49 103
Krundid pindalaga väiksemad kui 3000m²							
3	Kaberneeme tee 8a	24505:001:0640	Elamumaa 100%	1220	116039514 220413166 220413165 116039515	saun-suvila kaev kasvuhoone kuur	110 13 16
4	Kaberneeme tee 8b	24505:001:0517	Elamumaa 100%	2567	-	-	-
5	Kaberneeme tee 8	24505:001:0516	Elamumaa 100%	1152	120873285	elamu	215,5
6	Kaberneeme tee 2b	24505:001:0450	Elamumaa 100%	2125	116044999 116045011 116045010 116045009	suvila kelder kuur kuur	32 7 9 6
7	Kaberneeme tee 2a	24505:001:1300	Elamumaa 100%	2206	116043148 220416028 116043136	kuur (lam.) kasvuhoone elamu	9 18 140

3.2.2 Elamute vahelised kaugused

Elamute vahelised kaugused ei ole kontaktvööndis ühtlased – kuigi tervel alal kehtib piirang 25m, ainult käesoleva Kaberneeme tee 2 kinnistu vahetus läheduses olevad kinnistud vastavad sellele tingimusele.

Olemasolevad elamute vahelised kaugused on suuremad kui 25m järgmiste kinnistute vahel: Kaberneeme tee 2, Kaberneeme tee 2a, Kaberneeme tee 2b, Sillamäe mü, Kaberneeme tee 8, Kaberneeme tee 8a, Kaberneeme tee 10.

Olemasolevad elamute vahelised kaugused on väiksemad kui 25m järgmiste kinnistute vahel:
Kaberneeme tee 10 ja Kaberneeme tee 12 – 18,2m
Kaberneeme tee 12 ja Kaberneeme tee 14 – 16,7m
Kaberneeme tee 14 ja Kaberneeme tee 16 – 24,4m
Kaberneeme tee 16 ja Kaberneeme tee 18 – 15,0m
Kaberneeme tee 14 ja Kaberneeme tee 12 – 14,9m

3.2.3 Veekogude kaitsevööndid

Kontaktvööndis kehtivad Haapse lahe kaitsevööndid ja Kaberla oja kaitsevööndid.
Kõik elamud kontaktvööndis paiknevad Haapse lahe ehituskeeluala kaitsevööndi väljaspool, ehk ei ole ühtegi erandit tehtud.
Üks erand on tehtud Kaberla oja ehituskeeluvööndi vähendamisel: 50 meetrist kuni 10 meetrini Kaberneeme tee 2a elamu projekteerimisel. Kaberneeme tee 2a elamu projekteerimise aluseks olid projekteerimistingimused, väljastatud aiamaja laiendamiseks Jõelähtme Vallavalitsusega, 26.08.2015 korraldus nr 570. Ehitusluba nr 1611271/13544 hoonele on välja antud 18.11.2016.

3.2.4 Kokkuvõte

Kontaktvööndi analüüsi jooksul selgub, et kontaktvööndis olevad kruntide suurused enamasti ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Lisaks ka elamute vahelised kaugused kontaktvööndis ei ole üldplaneeringuga kooskõlas. Elamute vahelised kaugused on mõnedel juhtudel vähendatud suhteliselt palju – kuni 42% ehk kuni 15 meetrini. Saab väita, et umbes pool maju kontaktvööndis elamute vaheliste kauguste osas on kooskõlas üldplaneeringuga, ja umbes pool – mitte, ning selle poole elamute vaheline kaugus on vähendatud märgatavalt. Kuna planeerimisel arvestame ka veekogude kaitsevöönditega, siis uurisime, kuidas kontaktvööndis on nendega arvestatud. Käesoleva kinnistu vahetus läheduses asub elamu, mille projekteerimisel vähendati Kaberla oja ehituskeeluvööndi märkimisväärselt – kuni 80%, 50 meetrist 10 meetrini.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on GeoEx OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr G19016, 26.03.2019.

3.4 Maaomand planeeritaval alal, tabel 3

<i>Nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Pindala</i>	<i>Kinn. nr.</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
1	Kaberneeme tee 2	6 983 m ²	2665302	24505:001:0017	elamumaa

3.5 Haljastus

Planeeritav ala paikneb nõrgalt lainja reljeefiga rannikumadalikul Kaberneeme tee ja Haapse lahe vahel. Maaüksusel on olemas kõrghaljastus.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuala jagatakse 3 elamumaakrundiks ja 1 loodusliku veekogu maaks, viimane antakse tasuta üle vallale. Ühele elamumaa krundile jääb olemasolev elamu, detailplaneeringuga kavandatakse kahe uue elamu ja neid teenindavate abihoonete ehitust, millel on tulevikus vaja ehitusluba.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutusosal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa, kus uue hoonestuse rajamisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3 000 m² ja elamute minimaalne vahekaugus on 25 m.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu muutev elamukrundi suuruse, elamute vahelise kauguse ja Kaberla oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse osas.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna on olemas avalik huvi käesoleva detailplaneeringu ellu viimiseks, nimelt Kaberneeme tee 2 kinnistu kaudu on tagatud juurdepääs kahele krundile, mis ei oma juurdepääsu avalikust teest: Kaberneeme tee 2b ja Kaberneeme tee 2a.

Allpool on selgitused, kuidas käesolev lahendus sobib ka ümbruskonda:

1. Elamukruntide suurused

Käesolev lahendus näeb ette kolme kinnistu loomise suurustega 3220 m², 1985 m² ja 1778 m². Nagu näha, üks kinnistu vastab üldplaneeringule, kaks muud on väiksemad, ja nende pindalad on keskmised võrreldes kontaktvööndis olevate elamumaa kinnistute pindaladega, vaata täpsemalt tabel 2, p. 3.2.

2. Elamute vahelised kaugused

Käesolev lahendus näeb ette kolme elamu kavandamist, üks nendest on olemasolev, teised tulevad pärast kinnistu jagamist. Pos 3 elamu on olemasolev, jagamisel planeeritakse Pos 1 ja Pos 3 elamute vaheline kaugus minimaalselt 18 meetrit ning Pos 3 ja Pos 2 elamute vaheline kaugus minimaalselt 12 meetrit.

Väljaspool detailplaneeringuala vastavad elamute vahelised kaugused üldplaneeringule: lähim naaber on põhja poolt, Sillamäe maaüksusel olemasolev elamu, see asub 25 meetri kaugusel planeeritavast hoonestusalast. Ida poole lähim naaber on Kaberneeme tee 2a maaüksusel paiknev elamu, selle kaugus on 35 meetrit olemasolevast Pos 3 hoonest.

Elamute vaheline kauguste vähendamine detailplaneeringus on võimalik tänu sellele, et kõik Kaberneeme tee 2 kinnistu omanikud on üks suur perekond erinevates põlvkondades ja kõik nad on sellega nõus. Lisaks elamute vaheliste kauguste vähendamisega on kaitstud ka Kaberla oja – selle ehituskeeluvööndi vähendamine on ka kohustuslik käesolevas detailplaneeringus ning oja ehituskeeluvöönd on valitud maksimaalne võimalik arvestades tingimust, et Pos 2 peab mahtuma elamu, seega vastavalt on vähendatud elamute vahelised kaugused.

3. Kaberla oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine 50-st meetrist kuni 25 meetrini

Kuna tegemist on olemasoleva tiheasustusala tihendamise ja muudes punktides Pos 2 vastab üldplaneeringu põhimõtetele, siis on võimalik kaaluda Pos 2 puhul Kaberla oja ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetri võrra ehk 50-st meetrist kuni 25 meetrini. Käesolevaga teeme ettepaneku Kaberla oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni 25 meetrini Pos 2 kinnistul.

Looduskaitsealade kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Vastavalt Looduskaitseaduse peatükis 6 kirjutatule võib “kalda ehituskeeluvööndit ... vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest”.

Planeeringuala on ajalooliselt olnud kasutusel elamumaana. Kontaktvööndis ning otse Kaberla oja lähedal paiknevad elamud üsna tihedalt, enamasti mitte järgides üldplaneeringu põhimõtteid. Alale elamu ehitus on kooskõlas maaüksuse sihipärase kasutusega. Lisaks on planeeritavat krunti planeeringu elluviimisel võimalik kasutada optimaalsemalt, kui seda on senini tehtud.

Arvestades, et detailplaneeringu ellu viimisel on arvestatud avalik huvi ja tekib juurdepääs kahele kinnistule, on üldplaneeringu muutmise vajadus igati põhjendatud.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kinnistu jagatakse kolmeks elamumaa krundiks ning lisaks lõigatakse välja idapoolne krundi osa, mis jääb merre, tavalise veepiri taga. Kuna see kinnistuosa on meri, siis peab korrastama krundipiire ning välja lõigatud kinnistuosa üle anda valla kasuks.

Maakasutuse koondtabel, tabel 4

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Kaberneeme tee 2	6 983 m ²	100% E	Pos 1	1 778 m ²	100% E
			Pos 2	1 985 m ²	100% E
			Pos 3	3 220 m ²	100% E

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringuala asub Kaberneeme küla miljöoalas. Hoonestatud külaosade miljööväärtuslikkus seisneb eelkõige juhuslikkuse alusel kujunenud huvitavas küla struktuuris, mis väljendub teedevõrgu iseloomus ja hoonete paigutuses teede suhtes, maapinna reljeefis, kõrghaljastuse (metsatukkade) olemasolus. Hoonestus on rajatud erinevatel aegadel, erineva mahu ja arhitektuurilise lahendusega ning materjalikasutusega. Hooned on valdavalt paigutatud teede äärde, arvestades maapinna reljeefi ja kõrghaljastust. Hoonete paigutamisel on võimalusel maapinna reljeefiga arvestatud, seetõttu avanevad sageli õuealalt kaunid vaated merele. Üldmulje hoonestatud külaosadest on hea. Kitsad looklevad teed, hoonete paigutus, maapinna reljeef ja kõrghaljastus moodustavad huvitava struktuuriga koosluse.

Planeeringualale projekteeritud ehitised peavad olema väarikad ja piirkonda sobivad. Hoone katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Katusekattematerjali valikul on keelatud kasutada erksaid värvitoone (nt sinine, kollane jne, samuti värvitoonid “ultra-“ jne). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on maa-ala kinnistud planeeringuga piiritletud:
1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritavad hooned, selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda; lubatud on ehitada palkmaja, kuna Kaberneemes on nii ajaloolisi kui uuemal ajal ehitatud palkhooneid.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 2. lubatud korruselisus: | elamu kuni 2; abihoone 1 korrus |
| 3. lubatud katusekalded: | viilkatus, 15°-45°; katuse harja suund risti või paralleelne krundi mingi küljega |
| 4. lubatud katusekattematerjalid: | plekk, katusekivi, rullmaterjalid, roog- ja puitkatus; |

5. keelatud välisviimistlusmaterjalid: betoon, teras, plastik;
 6. hoone maksimaalne kõrgus: 8,5m elamu, 4,5m abihoone
 7. piired: lubatud metallvõrkaed ja puitlippaed, asukoht krundi piiril, kuid piirdest tuleb vabaks jätta kallasrada ja veekaitsevöönd. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Tänaväärsed piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,2m, looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ja puitpiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Kruntide vaheliste võrkpiirdeaedade maksimaalne kõrgus 1,5m, paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,5 m. Piirded peavad stilistiliselt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega, piire liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Kivipostide puhul kasutada sama viimistlusmaterjali, mis elamu ja abihoone fassaadil.

Kaberneeme küla miljöönõuded vastavalt uue koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2019 otsusega nr 62) seletuskirjas p. 5.1.2 toodule:

1. elamutest on võimalik rajada vaid üksikelamuid,
2. hoonestus (uued ja ümberehitatavad hooned) peab arvestama piirkonnas välja kujunenud miljöoga, sh hoonete arhitektuurse ilmega. Välditakse hoonestusmahtu, mis proportsioonilt olemasolevatest oluliselt erineb;
3. hoonete välisviimistluses kasutatakse naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide, sh erksavärvilise katusematerjali, kasutamine ei ole lubatud;
4. tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Uute piirete ehitamisel teede ääres kasutatakse traditsioonilisi ehitusmaterjale- ja ehitusvõtteid: sideaineta laotud aiad, puidust lihtsad lipp- ja lattaiad või roigasaiaid. Lippaegade rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud;
5. tänaväärsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ja puitpiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m;
6. haljaspiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike;
7. välisseinale paigaldatavate kütte- või muude tehnoseadmete tänavapoolsele fassaadile paigaldamine ei ole soovitatav.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Igale elamumaa krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet, abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20m² ehitisealuse pindalaga hooned. Elamu hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike kujadega (tuleohutus). Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Ehitised ehitisealuse pindalaga alla 20 m² on arvestatud kinnistute hoonete üldarvus. Väljapoole hoonestusala elamuid mitte kavandada. Abihoone võib paigutada hoonestusala väljaspoole. Abihooneid on lubatud kuni kolm, kuna tegemist on ajaloolise külaga, kus traditsiooniliselt paikneb igal krundil mitu väiksemat abihoonet. Ehitisealane pind hõlmab nii elamut kui abihoonet.

Pos nr 1	1 778 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	4 (1 elamu, 3 abihoonet)

Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	250 m ²
Hoone kõrgus:	8,5 m elamu / 4,5 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Pos nr 2**1 985 m²**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	4 (1 elamu, 3 abihoonet)
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	200 m ²
Hoone kõrgus:	8,5 m elamu / 4,5 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Pos nr 3**3 220 m²**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	4 (1 elamu, 3 abihoonet)
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	280 m ²
Hoone kõrgus:	8,5 m elamu / 4,5 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad. Planeeritavale alale juurdepääs toimub Kaberneeme teelt. Kaberneeme tee on kahesuunalise liiklusega riigitee.

Pos 1 on olemas juurdepääs olemasoleva mahasõidu kaudu Kaberla-Kaberneeme kõrvalmaanteelt.

Kuna kinnistu jagatakse kolmeks kruntideks, ei ole võimalik lahendada kõikide moodustatavate kinnistute juurdepääsu läbi olemasoleva mahasõidu, seega detailplaneeringuga on ette nähtud ühe lisa mahasõidu kavandamine. Uus mahasõit tuleb Pos 2 ja Pos 3 kinnistute jaoks täpselt nende piiri keskel, ja on mõlema kinnistute kasutusel ühise juurdepääsuteena.

Põhijoonisel on näidatud nõutud ristumiskoha nähtavuskauguse piiri (l=80 m) vastavalt riigitee kiiruse piirangule 40 km/h. Ristumiskoha nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Ehitustööde käigus tuleb teostada vajalikud metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2);

Tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Riigitee 11263 Kaberla-Kaberneeme kaitsevööndiks on määratud 30 meetrit sõiduraja välimisest servast. Piirkonnas on palju elamuid, mis paiknevad riigitee kaitsevööndis – on selliseid hooneid, mis on 2,8m kaugusel riigitee servast, on ka selliseid, mis asuvad 6m. ja 15-16m. riigitee servast ja on mõned üksikud hooned, mis paiknevad 27-30m. kaugusel riigitee servast. Seega käesoleva detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad arvestades piirkonnas kujunenud hoonestusviisi ja ka moodustatavate kinnistute suuruste ja kujudega.

Transpordiameti nõuded:

- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgtee kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (PlanS § 131 lg 1).
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.

Planeeringuala ida osas on olemas tee, mille kaudu on tagatud juurdepääs kahele krundile, mis ei oma juurdepääsu avalikust teest: Kaberneeme tee 2b ja Kaberneeme tee 2a. Teeservituudi seadmine on kohustuslik.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine omal krundil, kokku 3 parkimiskohta igale elamumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv eramu jaoks väike-elamute alal on 3 parkimiskohta. Kinnistuisisene parkimine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumil, peab olema lahendatud nii, et mitte manööverdata sõiduteele.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringuala lääne osas on olemas madalpinge õhuliinid, lisaks sidetrass.

Pos 1 ja Pos 3 kinnistutel paiknevad elamu ja abihooned, mis omavad elektri, vett salvkaevust omal kinnistul ja kanaliseerimiseks lokaalse mahuti.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütte liik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Loo Vesi alustab lähiajal ühisveevärgi ehitustöödega ning kõikidel kolmel kinnistul tuleb ÜVK liitumise kohustus. Põhijoonisele on kantud perspektiivne ühisveevärgitoru, Ekore OÜ töö nr TP-213/22 "Kaberneeme veetöötlusjaama ja veetorustike rekonstrueerimine", iga planeeritud kinnistule on ette nähtud veeliitumispunkt kinnistupiiril.

Kanaliseerimine – kõikide kolme kinnistute jaoks on planeeritud lokaalne mahuti 10 m³ või 15 m³. Kogumismahuti peab olema sertifitseeritud. Paaki regulaarseks tühjendamiseks tuleb omanikul sõlmida vastav leping heitvee väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

Sadevesi teelt, parklast ja katuselt juhatakse läbi dreenaarustiku kraavi või haljasaladele, kus immutatakse krundil pinnasesse.

4.3.3 Elektrilahendus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 335923, 29.10.2019. Pos 1 ja Pos 3 omavad olemasolevat elektriühendust, mõlema kinnistute peal on oma elektrikilp olemas. Pos 2 jaoks on planeeritud liitumiskilbi rajamine kinnistu piirile, selleks tuuakse elektrimaakaabli kõige lähemast kohast, selleks on elektripost üle tee. Elektriühendus rajatakse kinnisel meetodil tee all, teed kaevamata ja kahjustamata.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala paikneb küla tiheasustusalal.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtuhüdrant asub planeeringualast 45 m. kaugusel edelas, Kaberneeme teel. Hüdranti teenindusraadius katab planeeringuala, hüdrandi asukoht on näidatud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseksiooni pindala määratakse Siseministri 30.03.2017 määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min 3,5 meetrit.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

- Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.4 Kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

Pos 1: Haapse lahe kallasrada 10m;

Haapse lahe ranna veekaitsevöönd 20m;

Haapse lahe ranna ehituskeeluvöönd 30m;

Haapse lahe ranna piiranguvöönd 200m;

Kaberneeme riigimaantee kaitsevöönd 30m;

elektripaigaldise kaitsevöönd 1m kaabli välispinnast;

vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m torustike välisseinast;

Juurdepääsu servituut Kaberneeme tee 2a ja Kaberneeme tee 2b kasuks.

Pos 2: Haapse lahe kallasrada 10m;

Haapse lahe ranna veekaitsevöönd 20m;

Haapse lahe ranna ehituskeeluvöönd 30m;

Haapse lahe ranna piiranguvöönd 200m;

Kaberneeme riigimaantee kaitsevöönd 30m;

elektripaigaldise kaitsevöönd 1m kaabli välispinnast;

Kaberla oja ehituskeeluvöönd 25m;

vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m torustike välisseinast;

Teeservituudi vajadus Pos 3 kasuks;

Juurdepääsu servituut Kaberneeme tee 2a ja Kaberneeme tee 2b kasuks.
Pos 3: Haapse lahe kallasrada 10m;
Haapse lahe ranna veekaitsevöönd 20m;
Haapse lahe ranna ehituskeeluvöönd 30m;
Haapse lahe ranna piiranguvöönd 200m;
Kaberneeme riigimaantee kaitsevöönd 30m;
Kaberla oja ehituskeeluvöönd 25m;
elektripaigaldise kaitsevöönd 1m kaabli välispinnast;
sideehitise kaitsevöönd 1m kaabli välispinnast;
vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m torustike välisseinast;
Teeservituudi vajadus Pos 2 kasuks;
Juurdepääsu servituut Kaberneeme tee 2a ja Kaberneeme tee 2b kasuks.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega. Halvas seisukorras puude raie on vajalik, samuti tuleb takistada ala võsastumist. Planeeringuala maaüksusel asuva kõrghaljastuse puhul on lubatud raadamine kavandatud hoonestusala ulatuses ning sõiduteede ja tehnovõrkude rajamiseks. Raadamine on raie, mida tehakse, et võimaldada maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks. Käesolevas detailplaneeringus on raadamine vajalik elamumaa kasutamise eesmärgil. Elamumaakrundid peavad olema haljastatud vähemalt 50% ulatuses. Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas. Maapinda ei tohi tõsta säilitatavate puude ümber võraprojektsiooni ulatuses. Metsaalal maapinna kõrgust ei muudeta.

Külgmiste kruntide piiretena on soovitatav kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Heki kõrgus võib ületada 1,5 meetrit.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Jõelähtme valla heakorra eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Samas Pos 1 maaüksus paikneb riigitee ääres ning peab arvestama liiklusest põhjustatud häiringutega.

Tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei Jõelähtme vald ega Transpordiamet ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks detailplaneeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Enamkasutatavad liikluse müra negatiivset mõju vähendavad meetmed on:

- Planeerimine – uute hoonete planeerimisel tuleb varakult arvestada müraprobleemiga.
- Uute müra suhtes resistentsete hoonete rajamine olemaolevate eluhoonete ja tiheda liiklusega tänavate vahelisele alale, kus see on ruumiliselt võimalik. Uued hooned moodustavad olemaolevate müratundlike alade jaoks efektiivse mürabarjääri. Kuna Pos 1 krundile on ette nähtud uue elamu ehitamine, siis on soovituslik ehitamise käigus valida suurema mürapidavusega ehitusmaterjale.
- Liikluskorralduslikud meetmed – müratundlikul alal madalama piirkiiruse kehtestamine, raskeliikluse ümbersuunamine, liikluse muutmine sujuvamaks vältimaks üleliigseid järske kiirendamisi, mis tõstavad mürataset. Käesoleva detailplaneeringu juures oleva teelõigu kiiruse piirang on 40 km/h.
- Liikluse müra vähendamine selle tekkekohas – teekatte hoidmine heas korras annab märgatava efekti müra vähendamise seisukohalt.
- Müratõkkeseinte rajamine – on üldjuhul õigustatud ülenormatiivses müratsoonis asuva eluhoonete grupi kaitseks liikluse müra eest maapiirkondades ja uute elumupiirkondade arendamisel linnas. Mürabarjäär on efektiivne meede eelkõige väikeelamute kaitseks müra eest.
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine aladel, kus see on tehniliselt teostatav. Kaitsehaljastuse istutamise vajadus Pos 1 kinnistu tänavapoolsele piirile kaalutakse ehitamise käigus.
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – aladel, kus ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides.

Planeeringuala on puutumuses Kaberla ojaga, mis on arvatud keskkonnaministri poolt 15.06.2004 vastu võetud määrusega lõhejõgede nimistusse. Lõhejõe puhul ei ole antud kohas tegemist Natura alaga. Nimetatud oja lõik on arvatud lõhejõgede nimistusse, kus looduskaitseaduse § 51 lg 1 kohaselt on keelatud muuhulgas jõe loodusliku sängi ja veerežiimi muutmine. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt ei ole keelatud loodusliku sängi ja veerežiimi muutmine kui seda tehakse kalade kudemisvõimaluste parendamiseks.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiks ohustada eelnimetatud kaitseväärtusi, sest planeeringuga ei kavandata hooneid kalda veekaitsevööndisse, planeeringuga ei planeerita kaldakindlustusi ja drenaaži, mis võiks muuta oja veerežiimi.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdmise riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.8 Planeeringu elluviimise kava

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.
- Vajalike servituutide seadmine, vaata Põhijoonis AS-3 tabel 1.
- Uue mahasõidu rajamine Kaberneeme tee 2 kinnistule, Pos 2 ja Pos 3 jaoks
- Veeliitumispunktide väljaehitamine
- Hoonete projektide koostamine
- Ehituslubade taotlemine hoonete püstitamiseks
- Hoonete väljaehitamine
- Kasutuslubade taotlemine väljaehitatud hoonetele.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 29.08.2022