

Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla
KORDONI TEE 40
DETAILPLANEERING



TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202
e-mail: kantselei@joelachtme.ee

HUVITATUD ISIK: Kristjan-Jaak Reigo

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungar

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
Tel: 5660 5462
e-mail: meelis@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
3. PLANEETAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	3
4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
4.5. Olemasolev tehnovarustus	5
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	5
4.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused	5
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
5.1. Krundi ehitusõigus	6
5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
5.3. Piirded	7
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
5.6. Keskkonnakaitse	7
5.6.1 Radooniriski vähendamise võimalused.....	7
5.6.2 Müra ja vibratsioon	8
5.7.3 Keskkonnalubade taotlemise vajadus.....	8
5.8. Tuleohutusnõuded.....	9
5.9. Servituutide seadmise vajadus	9
5.10. Tehnovõrkude lahendus	9
5.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	9
5.10.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	10
5.10.3 Elektrivarustus.....	10
5.10.4 Sidevarustus	10
5.10.5 Soojavarustus	10
5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	10
5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad	10
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	11
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	11

III TEHNILISED TINGIMUSED JA LISAD

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

IV KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2015-2026 (Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrus nr 49);
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (siseministri 30. märtsi 2017.a. määrus nr 17)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Topo- geodeetiline alusplaan, LINO OÜ, töö nr GE-099-20, 11.12.2020 a.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Kordoni tee 40 detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus (pos1), hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoone ning ranna kindlustusrajatise kavandamiseks, hoonestustingimuste täpsustamine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Kaberneeme külas, Kaberneeme poolsaare põhjaosas.

Planeeringualale on juurdepääs Kaberneeme teelt Kordoni tee kaudu.

Planeeritav ala piirneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Naaberalala hoonestus on valdavalt 1- ja 2-korruselise, eri aegadel püstitatud, erineva hoonestustihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur.

Kauplus ja ühistranspordi peatus asuvad lõunasuunal, planeeringualast 600 meetri kaugusel.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks olemasolevate elamutega ühtlane hoonestus;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;

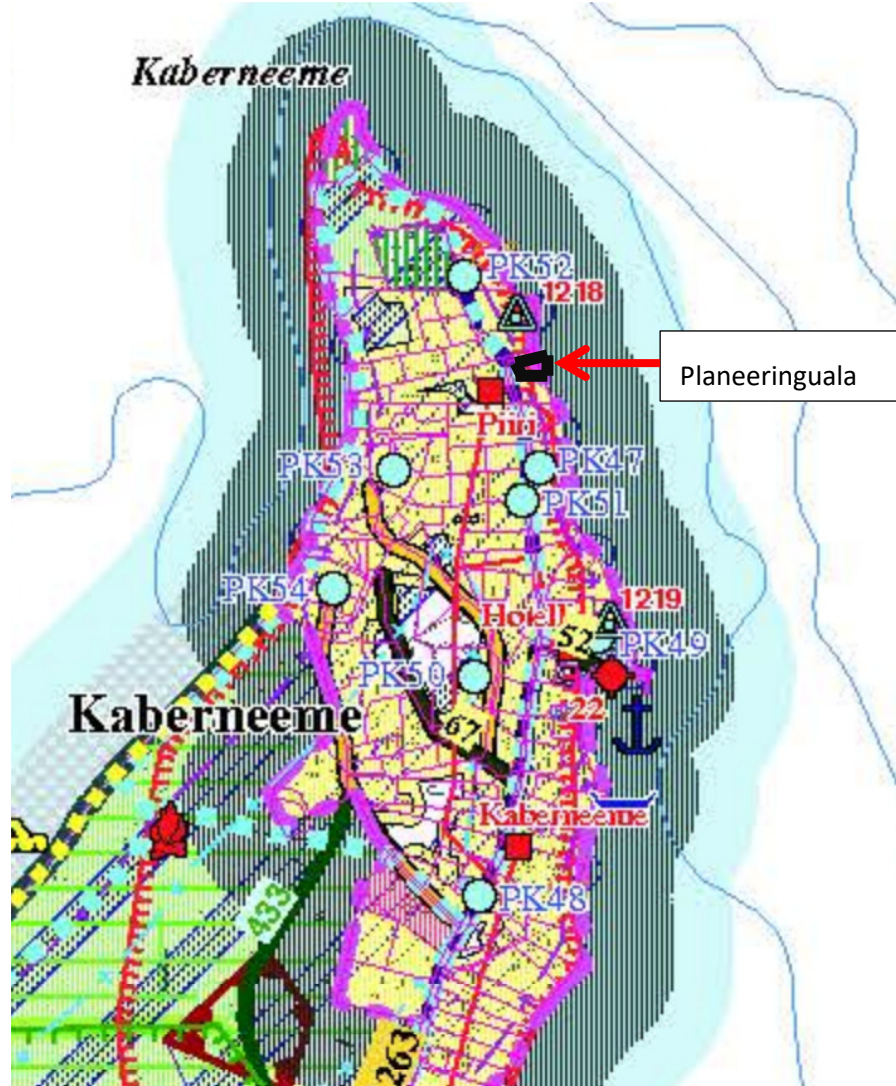
- toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringuga, asub maaüksus tiheasustusosal, mille juhtotstarbega väikeelamumaa.

Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks lagedal 3000 m², elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Kavandatav planeering sisaldab ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringukohase elamukrundi suuruse ja elamutevahelise kauguse osas.



Väljavõte Jõelähtme üldplaneeringu maakasutuse kaardist

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna piirkonnas on olemasolevad elamumaaad väiksemad kui 3000 m² ja nendel paiknevad elamud asetsevad üksteisele lähemal kui 25 m. Uute elamute kavandamine ja asustuse tihendamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Kaberneeme külas, Kaberneeme poolsaare põhjaosas. Juurdepääs planeeritavale maaüksusele toimub Kordoni tee (24505:001:1113) kaudu mis on kohalik tänav. Planeeringuala ümbruses paiknevad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Kinnistu piirneb idasuunal Kolga lahega.

Alale ei ole eelnevalt koostatud detailplaneeringut.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kordoni tee 40 (Maa-ameti andmetel 27.05.2021)

- Katastriüksuse tunnus 24505:001:1014
- Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Kinnistu pindala: 1384 m²

Planeeritava ala ei ole hoonestatud.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kordoni tee	5986 m ²	24505:001:1113	Transpordimaa 100%
Kordoni tee 42	1692 m ²	24505:005:0003	Elamumaa100%
Kordoni tee 38	2011 m ²	24505:001:1170	Elamumaa 100%
Kordoni tee 31	2808 m ²	24505:001:1180	Elamumaa 100%
Kordoni tee 33	2819 m ²	24505:001:1013	Elamumaa100%
Karikalda tee 1	1883 m ²	24505:001:0908	Elamumaa100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kordoni tee (24505:001:1113) kaudu.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Kordoni teel asuvad olemasolevad tehnovõrgud:

- Elektri madalpinge õhuliin
- veetorustik

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistul ei kasva kõrghaljastus.

4.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Kitsendused on arvestatud 1m samakõrgusjoonest:

- Kallasrada 10 m laiuselt;
- Veekaitsevöönd 20 m laiuselt;
- Kalda ehituskeeluvöönd 30 m laiuselt;

Planeeringuala jääb Looduskaitseadusest tulenevalt ranna piiranguvööndisse ning alale ulatub ranna ehituskeeluvöönd ja Veeseadusest tulenev veekaitsevöönd (20 m); Keskkonnaseadustiku üldosa seadus 1 § 38 rakendub mereäärsetele maaüksustele Kallasrada. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas sellel kaldal liikumiseks. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist või ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallasrada).

Vastavalt Looduskaitseaduse §35 loetakse ehituskeeluvööndi, piiranguvööndi ja veekaitsevööndi ulatust 1m samakõrgusjoonest ning käesoleva seaduse §-des 37- ja 39 sätestatud vööndi laiuusest.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktist 1¹ tulenevalt on võimalik rakendada tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoont maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kordoni tee 40 maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ning ranna kindlustusrajatise rajamiseks, hoonestustingimuste täpsustamine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

5.1. Krundi ehitusõigus

POS. 1

Krundi suurus	1384 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 elamu / 1abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	250 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5/ 5m

- hoone ±0.00= 8.5 m maapinnast (abs kõrgus hooneel 14.5 abs);
- krundil võib paikneda üks elamu ja üks abihoone;
- hoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 8.5 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 m kõrgemal;
- katusekalle: ühepereelamu 15-40°; osa merepoolsest hoone osast 0°;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- abihoone ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Hoonete projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldiseid mahtusid ja proportsioone.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis, eesmärgiga rajada planeeringu alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone

5.2. Piirded

Tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus tee poolisel küljel on 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%.

5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritavale alale on tagatud Kordoni tee (24505:001:1113) kaudu.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

5.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoone ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist – taaskasutatavaid, sega-, olme- ja ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisepotid jms.) koguda liikide kaupa eraldi. Prügivedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

5.5. Keskkonnakaitse

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (04.15.2021 seisuga) asub planeeringualast ca 1,2 km kaugusel Kolga lahe loodukaitseala. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonna mõju puudub.

5.5.1 Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 150-250 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

5.5.2 Mürä ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w} + C_{tr}$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.7.3 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ühepereelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Ranna kindlustusrajatis kavandatakse piiranguvööndisse. Vastavalt looduskaitse seadusele on ranna piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks. Planeeringulahenduse elluviimiseks on vajalik ajutiselt (kindlustuse rajamiseks vajalike materjalide kohale toomine, hilisem täiteliiva toomine) pääseda mootorsõidukitega randa ja seaduses sätestatud erisused antud juhul ei rakendu.

Planeeringuala läbib kallasrada. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38). Planeeringulahendusega on tagatud vaba liikumine kallasrajal.

Rannaastangu kindlustusrajatis täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Oluline on rannakindlustus rajada minimaalses vajalikus ulatuses, et stabiliseerida rannaastang ja samas mitte põhjustada erosiooni tugevnemist naaberkinnistutel. Rannaastangu ehitusetaapp ajastada eelistatult madala meretasemega perioodi, et minimeerida rasketehnikast tuleneda võivat

vee reostumise ohtu ning tormilainetuse poolt valmimisjärgus oleva rannakindlustuse kahjustamise ohtu.

5.8. Tuleohutusnõuded

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja 16.02.2021 ja määrusest nr 10, 16.02.2021 ”Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Planeeringuga on elamute hoonestusalad üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusele. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kordoni teelt.

Kinnistu piiril, Kordoni tee 42 ees, paikneb olemasolev hüdrant.

5.9. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

POS 1

Piirangud: Servituudivajadusega ala planeeritud

- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

Kitsendused: Reovee kogumismahuti (20 m³) kuja r=5m.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

5.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse koostamiseks aluseks on Loo Vesi OÜ poolt 12.10. 2021 a. väljastatud tehnilised tingimused nr.144/2021. Liitumiseks Kaberneeme küla ühisveevärgiga on paigaldatud teemaale maakraan DN25. Lubatud maksimaalne veetarbimine on kuni 0.5m³/d.

Kinnistusisene veetorustik näha ette plastist joogiveetorust, lubatud on kasutada vaid elektrikeevlisliitmikke.

Veemöödusõlm paigaldada kuiva ja sooja ruumi võimalikult lähedale veesisendi sisenemiskohale. Veearvesti konsool paigaldada veearvestile DN 15 pikkusega 110mm (veearvesti paigaldab Loo Vesi OÜ).

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Reovee kanaliseerimiseks on kinnistule planeeritud 5m³ plastist kogumismahuti, kujaga 5m. Mahuti on planeeritud krundi tänavapoolsesse.

Veevarustuse ja reoveemahuti täpne lahendus antakse hoone eelprojekti staadiumis.

5.10.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja dreanaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga hõlmatud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 8.13 kuni 4.58 vahele. Planeeringuala on järsult langev mere suunas (idaküljel).

Sademeveed immutatakse pinnasesse krundi piirides. Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valgugu kõrval maaüksustele.

5.10.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt detailplaneeringuks väljastatud tehnilistele tingimustele nr 384938, 25.08.2021 a.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud kinnistu piirile paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilbi toide on ette nähtud 0,4 kV kaabelliiniga alajaama Pitri:(Kotka) baasil.

Liitumiskilp on planeeritud sissesõidutee äärde kinnistu piirile ja on vabalt teenindatav (vt joonis AS-02). Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

5.10.4 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on koostatavad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu ala piirkonnas puudub võimalus liituda Telia kaablivõrguga.

Sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

5.10.5 Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektri-, gaasi-, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	1384 m ²		
Kavandatud kruntide arv	1		
Krunditava ala maa bilanss:			
Elamumaa	1384 m ²	100%	

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühepereelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad ühepereelamud ja sõidutee tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette ühe ühepereelamut, kus on lubatud rajada kokku koos abihoonega kaks hoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

19.04.2022