

HUVITATUD ISIK

Juta Kask

Sambla tn 23, Tallinn

Kontakttelefon: +37255571883

e-post: kaido@atlassegud.ee

Jõelähtme vald, Harjumaa

**KABERNEEME KÜLA JUHANI KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TÖÖ NR.

39/13

ARHITEKT: Gert Sarv, volitatud arhitekt tase 7

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

Casa Planeeringud OÜ

EEP 00217

REG. NR. 11647744

Liivalaia 29-57, 10118 TALLINN

TEL 5072826

E-MAIL casa@casa.ee

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Igor Kask taotlus Juhani kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta
- FINANTSEERIMISE ÕIGUSE ÜLEANDMISE LEPING Nr DP-2-14.12/
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsus nr 414 „Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
Lisa 1. Lähteülesanne Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks;
Lisa 2. Juhani kinnistu kavandatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.
- Ehitusseadustik
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Asjaõiguseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- Eesti Standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)
- Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018 – 2029“
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri (Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrus nr 112)
- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- Maanteeameti 14.02.14 kiri nr 15-4/14-00241/048
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Topo-geodeetiline alusplaan (OÜ Geolander, töö nr T-985, 2012), kõrgused on antud 1977 Balti süsteemis – edaspidi tähistatud BK77).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav 1325m² suurune Juhani katastriüksus paikneb **Harjumaal Jõelähtme vallas Kaberneeme külas** tiheasustusalal.

Tallinna kesklinn jääb planeeringualast linnulennul ca 37 km kaugusele edelasse, Jõelähtme küla (vallamaja) linnulennul ca 15 km edelasse, Kostivere alevik ca 15 km edelasuunda, Tallinn-Narva teeni ca 11 km ja Kiiu alevik jääb ca 10 km ning Kuusalu alevik ca 15m kagusuunda.

Planeeringualast põhja poole jääb Kaberneeme jahisadam, Kaberneeme külaseltsi hoone ja Pootsmanni suvekohvik ning Kaberneeme vana koolimaja. Loode suunda jääb Kaberneeme Puhkemaja ja liivane männimetsaga osaliselt kaetud Kaberneeme rand. Idas ca 100m kaugusel asub Kolga laht, avalik pääs randa on Kaberneeme põik tee kaudu ning jalgsi pääs randa on määratud alal kehtiva Kõrtsu talu detailplaneeringuga Liiva tee 8 maaüksuse põhjaservast.

Juurdepääs planeeringualale 11263 Kaberla - Kaberneeme teelt (Kaberneeme tee).

Planeeringuala lähim ühistranspordipeatus „Kaberneeme“ paikneb Kaberneeme külas, 11263 Kaberla - Kaberneeme teel, Juhani katastriüksusest ca 70m kaugusel kirdesuunas.

Juhani katastriüksus paikneb väljakujunenud hoonestusega kaluriküla miljöös, kus paiknevad tihedalt vanad talukohad, hilisminevikus püstitatud uued elamud või suvilad.

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.

Juhani katastriüksuse kontaktvööndis on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

1. **Kõrtsu talu detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 133; tunnistatud kehtetuks Kaberneeme tee 20 kinnistu osas), millega nähti ette ca 1,29 ha suurusele Kaberneeme poolsaare idaosas asuvale planeeringualale seitsme elamukrundi ja transpordimaa moodustamine);
2. **Metsataguse tee 2 detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 22.06.2017 korraldusega nr 568), millega muudeti Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2011 otsusega nr 152 kehtestatud Metsataguse tee 2 detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja hoonestustingimusi;
3. **Metsataguse maaüksuse ja sellega külgneva ala detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.08.2008 otsusega nr 395), millega kavandati 2,6 ha suurusele maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule 3 pe-reelamumaa ja 1elamumaa krunt;
4. **Jaagu 2 maaüksuse detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 05.12.2005 otsusega nr 16), millega nähti ette maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaaks ja ehitusõiguse ulatus;
5. **Nõlvaku detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 496), millega nähti ette kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks;
6. **Kalju maaüksuse detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.10.2002 otsusega nr 61), millega määrati ehitusõiguse ulatus Kalju maaüksusele ja paatide randumisrajatise taastamine;
7. **Tõnise maaüksuse detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 497), millega nähti ette jagada Tõnise maaüksus neljaks krundiks, millest kolm on elamumaa ning neljas transpordimaa krunt;
8. **Pritsikuuri detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.01.2014 otsusega nr 41) eesmärgiga alale rajada vabatahtliku päästekomando keskus;
10. **Lääne-Aksli 2, Ploomi ja Põõsa maaüksuste detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.05.2015 otsusega nr 189), millega määrati olemasoleva elamumaa kinnistu ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused, lahendati juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning keskkonnakaitselised abinõud;
11. **Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksuse detailplaneering** (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 01.10.2010 korraldusega nr 822) eesmärgiga muuta (Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 133; kehtestatud Kõrtsu talu detailplaneeringut kruntide pos nr 3 (Kaberneeme tee 22) ja pos nr 6 (Liiva tee 5) osas.

Juhani katastriüksuse lähiümbruses paiknevad põhiliselt üksikelamute ja nende abihoonetega hoonestatud krundid. Elamumaa kruntide suurused on vahemikus 1000 m² – 3500 m² (nt Juhani katastriüksuse naabruses paiknev Kaberneeme tee 9 katastriüksus on väiksem (1085 m²) käesolevas detailplaneeringus käsitletavast Juhani katastriüksusest (1325 m²)), kuid on ka suuremaid, 4000 m² - 8000 m² suurusi elamumaa krunte.

Piirkonna elamukruntide hoonestus on suhteliselt samailmeline, naabruses paiknevad hooned on traditsioonilise arhitektuuriga, kahepoolse kaldega viikatustega. Põhihoonete ehitusalused pinnad jäävad enamasti ca 100 m² - 300 m² piirsesse.

Kontaktvööndisse jääb ka üksikuid ärimaa sihtotstarbega krunte (sadam, toitlustus jms).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 414 kinnitatud *Lähteülesande Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks* p-le 1 on detailplaneeringu koostamise eesmärk tingimuste esitamine elamumaa sihtotstarbega krundile üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse

krundi ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded hoonetele, lahendatakse juurdepääsud ning taristu vajadus, seatakse keskkonnatingimused. Planeeritava ala suurus ca 2000 m².

Vastavus üldplaneeringule põhjendused üldplaneeringu muutmiseks.

Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb Juhani katastriüksus tiheasutuses, väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Uue hoonestuse rajamisel tiheasutusala, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja naaberkinnistutel paiknevate elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

Käesolev detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev üldplaneeringu kohasest väiksema üksikelamu krundi suuruse ning naaberkinnistutel paiknevate elamute omavaheliste vahekauguste osas.

Juhani kinnistu on moodustatud Harju Maavalitsuse õigusvastaselt võõrandatud vara ja kompenseerimise komisjoni 25.10.1995 otsusega nr 8540 ja Jõelähtme Vallavalitsuse 23.09.2002 korraldusega nr 410 Migani I katastriüksuse jagamise tulemusena. Selle tulemusena moodustati Juhani kinnistu, suurusega 1325 m², sihtotstarbega elamumaa.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna lähipiirkonnas paikneb samuti väiksemaid üksikelamumaa maaüksusi ning naabermaaüksustel paiknevate elamute omavaheline kaugus on kohati 8-10 m. Planeeringuga kavandatud elamu hoonestusala kaugus naabermaaüksuse elamutest jääb vahemikku 13-23 m.

Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) naaberkinnistutel paiknevate elamute omavahelise vahekauguse osas tingimusi ei sea.

Valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest tulenevalt toetab koostatav üldplaneering olemasolevate tiheasustusala jätkuvat arengut, neid tihendades ja laiendades. Olemasolevate tiheasustusala edasiarendamist toetab ka juba toimiva sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud. Kaberneeme poolsaarel tiheasustusala laiendamine on piiratud, kuna paikneb kahe lahe vahel ja lõunast piirneb RMK maadega.

Tiheasustusalal ruumiline planeerimine järgib kompaktsel alale omaseid põhimõtteid – hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberlade vajadusi arvestav teedevõrk.

Planeeringuga väljatöötatud lahendus sobitub hästi väljakujunenud külamiljöösse. Kinnistule kavandatava elamu ja abihooned suurendab detailplaneeringu realiseerumisega Jõelähtme valla elanike arvu, mis on samuti üks valla arengueesmärkidest.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Detailplaneeringus käsitletav Juhani katastriüksus on suhteliselt korrapärase ristküliku kujuline maatükk.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
Juhani	24505:001:0499	100% elamumaa	1325 m ²

Juhani katastriüksuse edelanurgas paikneb kelder 25 m² ehitisealuse pinnaga maa-alune kelder (ehitisregistri kood 116003712).

3.3. Planeeringuala külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Juhani katastriüksus piirneb:

- loodest ja põhjasuunast Kaberneeme tee 13 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:0501);
- idasuunast 11263 Kaberla – Kaberneeme tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:0565);
- lõunasuunast Kaberneeme tee 9 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:0630);
- edelasuunast Rahvamaja tee 4 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24505:001:1941).

Naaberkatastriüksused on hoonestatud kahekorruseliste elamute või suvilatega ning abihoonetega.

Naaberkinnistute hooned on traditsioonilise arhitektuuriga, üldjuhul kahepoolse kaldega viilkatusega hooned.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juhani katastriüksusele on juurdepääs idapiiril kulgevalt 11263 Kaberla – Kaberneeme teelt.

3.5. Olemasolev tehovarustus.

Juhani katastriüksuse loodenurgas paikneb Juhani katastriüksust teenindava elektrivarustuse liitumiskilp ja edela-nurgas kaev hooldusalaga R=10m; läänepiiril, ca 1 m kaugusel paikneb madalpingekaabel, mis suundub naaberka-tastriüksusele Kaberneeme tee 9 (24505:001:0630).

11263 Kaberla – Kaberneeme tee maa-alal paikneb piirkonna ühisveevarustuse torustik.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Juhani katastriüksuse reljeef on märgatava langusega ida-kagusuunas, kõrguste vahe abs 5.54 – 2.68, kõrguste vahe ca 2,9m.

Juhani katastriüksus on lage rohumaa, edelapiiril kasvab üksik mänd.

Juhani katastriüksusel ei asu loodusobjekte, märgalasid ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid.

3.7. Kehtivad piirangud.

Juhani katastriüksusel on järgmised piirangud:

- Looduskaitseeaduse kohane mereranna piiranguvöönd 200m tavalisest veepiirist;
- riigitee 11263 Kaberla - Kaberneeme tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast;
- olemasoleva šahtkaevu hooldusala r=10m
- Kaberneeme tee 9 katastriüksusel (24505:001:0630) paikneva puurkaevu nr PRK0009530 sanitaarkaitseala R=30m ulatus
- olemasolev veetoru kaitsevööndiga (koridori laius 2+2m)
- 0,4 kV maakaabelliin (ehitisregistri kood 220277767) kaitsevööndiga (koridori laius 1+1m);
- kõrgepingekaabli kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatus

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Juhani katastriüksus paikneb Kaberneeme külas **Jõelähtme valla üldplaneeringu** kohasel tiheasustusosal, detailp-laneeringu koostamise kohustusega alal.

Jõelähtme valla üldplaneeringus on ette nähtud Kaberneeme küla tiheasustusala hoonestustingimused - elamute minimaalne vahekaugus on 25 m.

Juhani katastriüksuse lähipiirkonnas on välja kujunenud olukord, kus elamute omavahelised kaugused jäävad va-hemikku 12m - 25m.

Vastu võetud Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on Kaberneeme küla miljööväärtuslik hoo-nessusala.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Juhani katastriüksuse piiri, pindala (1325 m²) ja maa sihtotstarbe 100% ela-mumaa muutmist ette nähtud.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on elamumaa (detailplaneerin-gus tähistatud ka lühendiga **E**) alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu, suvila ja aiamaja alune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistuste seletused vastavalt Siseministeriumi poolt välja antud „Ruumilise pla-neerimise leppemärgid 2013“:

EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

4.3. Krundi ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on olemasolevale 100% elamumaa sihtotstarbega Juhani katastriüksusele määratud ehitusõigus järgmiselt:

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: kuni 290m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 elamu ja 1 abihoone)

- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2 - teine korrus peab olema katusekorrus abihoone 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 8,5m – abs 11.5m
abihoone kuni 3m – abs 6.15m

Kitsendused:

- mereanna piiranguvöönd 200m vee piirist;
- 11263 Kaberla - Kaberneeme riigimaantee tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast;
- olemasoleva šahtkaevu hooldusala R=10m
- Kaberneeme tee 9 katastriüksusel (24505:001:0630) paikneva puurkaevu nr PK0009530 sanitaarkaitseala R=30m ulatus
- olemasoleva veetoru kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatus
- olemasoleva kõrgepingekaabli kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatus;
- Kaberneeme tee 13 kinnistu ja Rahvamaja tee 4 kinnistu vaatekoridori tagamine merele
- servituudi seadmise vajadus:
 - olemasolevale **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses Kaberneeme tee 13 kinnistu lauks;
 - olemasolevale **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja ka suks

Juhani katastriüksusele kavandatud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksikelamu (11101)
- suvila, aiamaa (11103);
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744).

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Olemasolev maa-alune kelder (planeeringu joonistel märgitud pos nr 1, ehitisregistri kood 116003712) on lubatud säilitada oma praeguses mahus ja kõrguses; rajatise laiendamist, st juurdeehitsi ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud. Maa-aluse keldri (rajatise) pinda ei ole arvestatud krundi kavandatava ehitisealuse pinna sisse.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted.

Juhani katastriüksusele on käesolevas detailplaneeringus määratud kaks hoonestusala, millest üks (krundi keskosas) on ette nähtud elamu püstitamiseks ja teine (krundi põhjaosas) abihoone püstitamiseks. Hoonestusalade määramisel on arvestatud naaberkatastriüksustelt - Kaberneeme tee 13 (24505:001:0501) ja Rahvamaja tee 4 (24505:001:1941) vaatekoridoride säilitamisega merele.

Elamu hoonestusala kaugus on:

- Kaberneeme tee poolsest piirist 7m
- tagaaiast 12m ..12,8m
- põhjapoolsest krundipiirist 13,0m

lõunapoolsest krundipiirist 9,3m ... 8,2m

Abihoone hoonestusala kaugus on:

Kaberneeme tee poolsest piirist 10 m
tagaaiast 19 m
põhjapoolsest krundipiirist 1,8 m
elamu hoonestusalast 5,3m ... 4,6m.

Planeeritud elamu hoonestusala kaugus Kaberneeme tee 9 elamust 13,2m, Rahvamaja tee 4 elamust 23m, Kaberneeme tee 13 elamust 20m.

Elamu teenindamiseks 20m² ... 60m² ja/või kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse. Hoonesarnased rajatised (varikatus, suveköök, paviljonid vms) on lubatud püstitada ainult käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale.

Tulenevalt Juhani katastriüksuse ja sellele kavandatud elamu paiknemisest ei vähene lähinaabruses paiknevate elamute insolatsioon (eluruumides normatiivne insolatsioon 2,5 tundi ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini) kuna püstitatav elamu paikneb Kaberneeme tee 9 elamust põhjasuunas (päike tõuseb idast, liigub lõunasse ja loojub läände), Rahvamaja tee 4 ja Kaberneeme tee 13 elamud paiknevad piisaval kaugusel Juhani katastriüksusele püstitatava elamust ning selle vari ei ulatu nimetatud elamuteni.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Naaberkiinnistute hooned on ehitatud erinevatel aegadel, kuid on suhteliselt samailmelised ja arhitektuuriliselt sarnase väärtusega. Planeeritud uute hoonete arhitektuurse ilme kavandamisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast. Uus hoonestus peab arvestama piirkonnas välja kujunenud miljööga, sh hoonete arhitektuurse ilmega. Vältida hoonestusmahtu, mis proportsioonilt olemasolevatest oluliselt erineb.

Antud asukohta sobivad traditsioonilise arhitektuuriga, kaldkatustega hooned. Hoonete komponeerimisel kasutada kaasaegset arhitektuurikeelt. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Hoonete välisviimistluses kasutatakse naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide, sh erksavärvilise katusematerjali, kasutamine ei ole lubatud.

Katusekalle ja tüüp: lubatud katusekalle elamule on 30°...50° ning abihoonele 0°-15°. Antud piirkonnale on iseloomulikud kahepoolse kaldega viilkatused ning ka planeeritud elamul peab olema kahepoolse kaldega viilkatus. Väiksemad hooneosad võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohi kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet. Vintskappide kavandamine ei ole lubatud. Katuseharja joon peab olema risti 11263 Kaberla - Kaberneeme teega.

Katusekattematerjal:

- 1) plekk-katus (valtsplekk, valtsprofiil)
- 2) kivikatus
- 3) puit (pilbas, laast, laud, sindel, kimm)

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja/või nende sobivaid kombinatsioone:

- 1) paekivi autentsel kujul
- 2) puit autentsel kujul
- 3) krohv
- 4) tellis või silikaatkivi

Välisviimistluses on keelatud kasutada:

- 1) plastikust välisvooder
- 2) kiviimitatsiooniga katuseplekk
- 3) ümar-palk
- 4) mitte kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale

Värvitoonid: hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida sobimatuid kirkaid värvitoone. Tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust.

Välisseinale paigaldatavate kütte- või muude tehnoseadmete tänavapoolsele fassaadile paigaldamine ei ole soovitatav.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Piirded peavad olema antud paikkonda sobivad nii materjali, kujunduse kui kõrguse poolest, sobivas koosluses hoonestuse arhitektuuriga. Uute piirete ehitamisel kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja ehitusvõtteid, nt sideaineta laotud looduskiviipiire, puidust lihtsad hõreda vertikaalse või diagonaalse lahendusega lipp- või lattiipiirded. Tee poolne piire võib olla kõrgusega kuni 1,2 m, naaberkatastriüksuste piiril kõrgusega kuni 1,5 m. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks, soovituslikult "peita" pöetud või vabakujulisse dekoratiivhekki. Kaberla - Kaberneeme tee poolsele piirile ei ole metallvõrk või -paneel ja metall-varb piirded lubatud.

Lubatud on ka kombineeritud tüüpidega piire. Haljaspiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike. Kinnistuvahelistele piiridele püstitav piirdelahendus kooskõlastada naaberkinnistu omanikega.

Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga eskiisprojekti staadiumis. **Autovärvad peavad avanema krundi sisemuse poole.**

4.6. Tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.

Lähtudes liiklusohutuse kaalutlustest (Maanteeameti 07.08.14 kiri nr 15-4/14-00241/364 p 1) on autotranspordiga juurdepääs Juhani katastriüksusele ette nähtud katastriüksuse idapiiril paiknevalt kahesuunalise liiklusega 11263 Kaberla - Kaberneeme teel olevalt mahaõidult (km 6,450) läbi Kaberneeme tee 13 katastriüksuse (24505:001:0501), st et Juhani katastriüksusele ja Kaberneeme tee 13 katastriüksusele on ette nähtud ühine mahaõit 11263 Kaberla - Kaberneeme teelt.

11263 Kaberla - Kaberneeme teel (kõrvalmaantee) on aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2019-aasta liiklusloenduse andmetel 401 autot ööpäevas.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud juurdepääsutee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteede projekteerimismid“ tabelis nr 5.1 toodud parameetritele. Detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad lähtudes nähtavuskolmnurga mõõtmetest kehtival kiirusrežiimil 40 km/h: vasakule 5x80m (tase rahuldav) ja paremale 5x80m (tase rahuldav).

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et tee nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavus piiravat takistust.

11263 Kaberla - Kaberneeme teelt mahaõidu (km 6,450) rekonstrueerimiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojekt. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2).

Juhani kinnistu arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus: Ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud Juhani kinnistu omanikku riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud võimalike häiringute leevendamiseks detailplaneeringus käsitletaval alal (Maanteeameti 07.08.14 kiri nr 15-4/14-00241/364 p 3).

Riigiteel parkimist, sh manööverdämist ei ole lubatud.

Parkimine on ette nähtud omal krundil, min 3 parkimiskohta (alus: Eest standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabeli 9.1) selleks krundile rajataval parkimisplatsil ja/või varikatuse all ja/või garaažis.

Krundisisesed teed ja platsid rajada antud keskkonda sobiva kattega, nt kivi- või kruuskattega.

Juhani katastriüksusele ulatub 11263 Kaberla - Kaberneeme tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast. Vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Maantee omanik võib teekaitse vööndi ulatust põhjendatud juhul vähendada. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Juhani katastriüksus paikneb Kaberneeme küla tiheasustuslal, kus ajalooliselt on välja kujunenud olukord, et paljud lähipiirkonna hooned paiknevad riigitee 30m-ses tee kaitsevööndis. Tulenevalt piirkonnas välja kujunenud olukorrast on põhjendatud Juhani kinnistule hoonestuse rajamine 30-sse teekaitsevööndisse.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Juhani katastriüksusele kõrghaljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega, kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Elamukrundi haljastuse rajamisel eelistada piirkonnale iseloomulikke puid ja põõsaid. Krundi piirile on soovituslik rajada leht- või okaspuuhekk kaitseks tuulte eest, nii nagu seda on ka olemasolevate elamukruntide puhul.

Elamukrundi sisetee-de-platside katetena kasutada antud piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graaniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka betoonkivi.

Lubatud on vajadusel maapinna tõstmine õuealal kuni 50cm hoonestusalal del kahjustamata naaberkiinnistute huve.

Elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada koos ehitusprojektiga, millega lahendada vertikaalplaneerimine ja haljastuse liigiline koosseis jms.

Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Elamu ehitus ja ekspluatatsioon ei tekita ümbrusele keskkonnakahjustusi. Olmejäätmete kogumine toimub elumaa krundil, mis peab vastama Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaolemejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.8. Tuleohutusabinõud.

Hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Detailplaneeringus on hoonete lubatud min tulepüsivusklassi TP3.

Määratud hoonestusala ja naaberkiinnistutel paiknevate hoonestusala vahelised kujud on suuremad kui 8m.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Juurdepääs hoonete juurde tagada 3,5m laiuste sissepääsuteedega.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks Loo Vesi OÜ 11.12.2013 tehnilised tingimused nr 29/2013 ja Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 kinnitatud „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029“.

Elamukrundi arvestuslik veetarbimine on 0,3 m³/d. Juhani katastriüksuse veevarustus on ette nähtud Kaberneeme küla olemasoleva ühisveevõrgu torustiku baasil. Nimetatud veetorustik paikneb Juhani katastriüksuse idapiiri naabruses, 11263 Kaberla - Kaberneeme tee maa-alal.

Ühenduspunkt olemasoleva veetoriga on kavandatud väljavõtena PEH 110 veetorust Juhani kinnistu ees, kust paigaldada uus veetoru rajatava liitumispunktini. Liitumispunkt rajada krundi piirist mitte kaugemal kui 1m. Liitumispunkti on ette nähtud paigaldada sulgarmatuur.

Veesisend rajada plastist joogiveetorust Pn 16, lubatud on kasutada vaid elektrikeeviliitmikke. Väljavõttele paigaldab Loo Vesi OÜ maakraani DN 32. Elamusse näha ette veemõõdusõlm.

Elamu veevarustuse liitumispunkti täpne asukoht määrata veevarustuse ehitusprojektis.

Veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt.

5.2. Tuletõrjeveevõrk.

Väline tulekustutusvesi 10l/sek 3 tunni jooksul saadakse detailplaneeringualast ca 70m kaugusel kagusuunas 11263 Kaberla - Kaberneeme tee maa-alal olevast tulekustutusvee hüdrantist Migani 1 ja Migani-Antsu katastriüksuste kõrval asuvast hüdrantist, 45m detailplaneeringu alast kirdesuunas.

5.3. Reoveekanaliseerimine.

Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 kinnitatud „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2018-2029“ seletuskirja p-s 3.4.11 on märgitud, et Kaberneeme külas ühiskanaliseerimine puudub. Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud põhjavee kaitstuse kaardile asub Kaberneeme küla kaitstud (väga vähe reostusohhtlikud) alal. Valdavalt saviliivmoreenist pinnakatte paksus on üle 50 m või savikihi paksus vähemalt 10 m. Reoainete arvutuslik infiltratsiooniaeg aluspõhjalise veekihti on rohkem kui 1000 ööpäeva. Külas reoveekogumisala moodustatud ei ole.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud elamukrundile reovee kogumiseks plastmahuti, mis peab paiknema planeeritud juurdepääsutee lähedal. Sertifitseeritud reovee kogumimahuti peab mahutama vähemalt 10m³ reovett ja olema rajatud lekkekindlalt suletuna, et vältida piirkonna reostumist. Elamu arvutuslik reovee hulk on 0,4 m³/d. Reovee kanaliseerimise täpne lahendus esitada hoone ehitusprojekti.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse nõue liitumiseks ühiskanaliseerimisega selle valmimisel. Peale ühiskanaliseerimise valmimist ja sellega liitumist on kohustus kogumismahutid likvideerida.

5.4. Sademevee ärajuhtimine.

Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määruse nr 25 „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2018 – 2029“ kohaselt ei ole Kaberneeme külas sademevee ärajuhtimist käsitletud. Sademevee ärajuhtimine ja/või immutamine toimub lokaalselt, st kinnistu põhiselt.

Detailplaneeringu realiseerimisel ei muutu oluliselt Juhani katastriüksuselt formeeruva sademevee hulk kuna kõvakattega pindasid lisandub vähesel määral. Suurem osa Juhani katastriüksusest jääb on haljasalaks. **Sademevesi on ette nähtud hajutada omal krundil ja immutada pinnasesse naaberkinnistute huve kahjustamata**, sh ei tohi sademevett suunata riigimaantee kinnistule. Sademevee ärajuhtimiseks koostada vastav vertikaalplaneerimise lahendus ja/või drenaažisüsteem immutusalaga või immutusmahutiga.

Parkimis- ja kõnnitee aladel kasutada katenditena suurema vahega tänavakivisillutist või sõelmeid, mis võimaldab tekkivat sademevett immutada pinnasesse.

Tänapäevase ja keskkonnasõbraliku võimalusena koguda sademevesi ja kasutada seda õues kastmisveena, kaaluda sademevee kasutamist hoonetes nt WC-pottide loputuskastides. Selleks otstarbeks on välja töötatud süsteemid (kogumismahutid, puhastussüsteemid, majasisesed lisatorustikud jms).

Sademevee ärajuhtimise osa täpsustada hoone(t)e ehitusprojekti.

5.5. Elektrivarustus.

Juhani katastriüksuse elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 18.12.2013 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 216070.

Juhani kinnistu elektrivarustus on ette nähtud kinnistu põhjanurgas paiknevast olemasolevast liitumiskilbist.

Liitumiskilp on komplekteeritud 3-faasilise mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3x25A.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Nõuded elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks:

- Täpsustada vajalikud koormused ning kaablite asukohad.
- Hoone(t)e Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioonilt.
- Jaotus- ja liitumiskilpidele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.
- Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus tänavavalgustust ei käsitleta.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata sidekaablite paigaldamist. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

5.8. Soojavarustus.

Hoonete kütte on kavandatud erinevate lokaalsete kütmissüsteemidega, nt maaküte (horisontaalkolektoriga), õhksoojuspump, puuküttega ahjude ja/või kaminatega jms või erinevate küttesüsteemide kombinatsiooniga. Kütte lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsuse Lisa 2 „Juhani kinnistu kavandatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ järeldustele ei kavandata detailplaneeringuga tegevust, mis võivad eeldatavalt kaasa tuua olulist mõju Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 1. lõike punkti 3 (ksh § 6 lg 1 või § 6 lg 2 - 4) alusel.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku alal. Planeeritud ala ei ole kaitsealuseid loodusobjekte, alal ei ole täheldatud pinnasereostust. Planeeringualal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust ega muid olulisi taimi.

Elamu projekteerimisel arvestada võimaliku kõrge radoonitasemega.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeritaval alal teadaolevalt loodus- või muinsuskaitseobjekte ja maardlaid. Samuti puudub alal rohevõrgustik, planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuga kavandatud ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Samuti ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonningimusi ei kahjustata. Eelnevalt lähtudes sobib kavandatud tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale kinnistule olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Pinnasevesi.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katuselt tulev sademevesi immutada pinnasesse omal krundil.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m naaberkinnistute huve kahjustamata. **Veri-kaalplaneerimise lahendus esitada hoonestuse ehitusprojekti.**

Juhani katastriüksusele seab piirangu Kaberneeme tee 9 katastriüksusel (24505:001:0630) paikneva puurkaevu nr PRK0009530 sanitaarkaitseala R=30m ulatus. Vastavalt Veeseaduse § 36. Kaitset vajav ala p-i (1) kohaselt on kaitset vajav ala selle veehaarde sanitaarkaitseala ja selle joogiveehaarde toiteala, mida kasutatakse joogivee võtmiseks ja mille projektikohane veevõtt ööpäevas on suurem kui 10 kuupmeetrit või mis teenivad rohkem kui 50 inimest.

§ 36 lõike 1 punktides 3 nimetatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja vajaduse korral ka joogiveehaarde toitealal tuleb vältida pinna- ja põhjavee kvaliteedi halvenemist ulatuses, mis võib kaasa tuua joogivee tootmisel veetöötuse kulude olulise suurenemise.

Veeseaduse § 151. Tegevuse piiramine veehaarde sanitaarkaitsealal:

(1) Veehaarde sanitaarkaitsealal tuleb vältida põhjavee, veekogu või selle osa kvaliteedi halvenemist ulatuses, mis võib joogivee tootmisel kaasa tuua veetöötuse kulude olulise suurenemise.

(2) Veehaarde sanitaarkaitsealal **on majandustegevus keelatud**, välja arvatud:

- 1) veehaarde ehitamine, teenindamine ja kasutamine;
- 2) sanitaarkaitseala hooldamine;
- 3) metsa hooldamine;
- 4) rohttaimede niitmine ja niite koristamine või äravedu;

- 5) õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitis ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist;
- 6) teadustöö tegemine.
- (3) Veehaarde sanitaarkaitsealal on lubatud:
- 1) keskkonnaseire;
 - 2) keskkonnajärelevalve;
 - 3) tervisekaitse riiklik järelevalve.
- (4) Pinnaveehaarde sanitaarkaitsealal võivad viibida ainult isikud, kes täidavad käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud tegevusega seotud ülesandeid.
- (5) Pinnaveehaarde sanitaarkaitseala omanik või valdaja võib lubada isikuid veehaarde sanitaarkaitsealale virgustus- ja keskkonnaharidusliku tegevuse eesmärgil ajutiselt ning piiratud ulatuses, kui tagatakse veehaarde ja vee kaitse. Nimetatud tegevus ei ole lubatud pinnavee sanitaarkaitseala haldava vee-ettevõtja nõusolekuta.
- (6) Keskkonnaamet võib veehaarde omanikult või valdajalt vajaduse korral nõuda sanitaarkaitseala piiride tähistamist looduses või sanitaarkaitseala piiramist aiaga. Asjakohased nõuded esitatakse veehaarde sanitaarkaitseala projekteerimistingimustes.

Teadaolevalt kasutab Kaberneeme tee 9 katastriüksusel (24505:001:0630) paikneva puurkaevu vett vähem kui 50 inimest.

Juhtumil, kui hiljem muudetakse puurkaevu nr PRK0009530 sanitaarkaitseala R=30m hooldusalaks, siis tuleb hooldusalal arvestada Veeseaduse § 154. *Hooldusala ja tegevuse keelamine hooldusalal:*

- (1) Hooldusala on järgmistel rajatistel:
- 1) avatud soojussüsteemi puurkaev;
 - 2) riiklikku keskkonnaseirejaamade nimistusse kuuluv põhjaveeseire salvkaev, puurkaev ja puurauk, mida kasutatakse üksnes põhjaveeseire eesmärgil;
 - 3) puurkaev, mille kaudu võetakse vett alla kümme kuupmeetri ööpäevas;
 - 4) salvkaev.
- (2) Hooldusala käesoleva seaduse tähenduses on salvkaevu, puurkaevu või puurauku ümbritsev maa- või veeala, kus põhjavee saastumise vältimiseks on käesoleva paragrahvi lõike 5 kohaselt tegevus piiratud.
- (3) Hooldusala ulatus on kümme meetrit.
- (5) Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:
- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
 - 2) karjatamine;
 - 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
 - 4) maaparandussüsteemide rajamine;
 - 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
 - 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuaua paigutamine;
 - 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
 - 8) kalmistu rajamine;
 - 9) jäätmete käitlemine;
 - 10) maavara kaevandamine.

Õhusaaste ja müra.

Juhani katastriüksusele on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Elamu kütmiseks on kavandatud kombineeritud kütteviisid. Lokaalkatlamaja või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub tuultega kiiresti. Soovituslikult võiks planeeritud elamus kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade ja/või päikesepaneelide näol.

Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetega.

Planeeritud elamu paikneb 11263 Kaberla - Kaberneeme tee 30m-s kaitsevööndis. Elamu rajamisel tee kaitsevööndisse tuleb arvestada olemasolevast ning perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Kuna Juhani katastriüksusega piirneval teel on liikluskoormus ja liikluskiirus väike, siis sellest tulenevalt liiklusemüra ja muude liiklusest tulenevate kahjulike mõjude tase on madal. Vajadusel tuleb elamu rajamisest huvitatud isikul muuhulgas võtta tarvitusele meetmeid „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lähtuvalt.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest, Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri (Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrus nr 112) ja Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2015 määrusest nr 48 „Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020 vastuvõtmine“.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid, soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, krundi teepoolsele alale. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisepotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

(Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõttelises ehitamine (hiiglaslike kõrghoonetarkarvide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Elamu ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste määrustega:
 - majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
 - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Enne ehitusprojektide koostamist teostada ehitusgeoloogilised uuringud.
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Elamu ehitusprojekti esitada krundi piirete lahendus.
- Elamu ruumide paigutusel arvestada kõrgemaid müratasemeid teepoolsetel fassaadidel, st vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid kavandada teest kaugemale. Elamu välispiirete konstruktsioonid projekteerida ja ehitada vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded Kaitse müra eest“ tabelis 6.3. „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ soovitustele. Eluruumide akende valikul elamu maantee poolse küljel teeliiklusest tuleneva müra leevendamiseks kasutada tihusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Elamu välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Hoonestuse kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Hooned on lubatud TP-3 tulepüsivusklassile vastavana, täpsustada ehitusprojekti.
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonete vähemalt kolmest küljest.
- **Hoone ehitusprojekt kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega**
- Eluhoone projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamu projekteerimist teostada radoonitaseme uuring.
- Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise

- piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.
- Ehitusprojekti lahendamiseks vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.
 - Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkõrvalduse meetmeid, eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee kohtkõrvalduse lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
 - Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuri-tegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid, sh:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda,
 - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetselt,
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus,
 - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine,
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad ukSED, lukud ja aknad.
 - Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
 - Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajate ja/või ressursivaldajatega.
 - Elamu ehitusprojekti koostamiseks esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis. Planeeringualale kavandatud kruntide haljastuse rikastamiseks täiendada haljastust puude, hekkide ja eelkõige dekoratiivpõõsastega. Puude kaugus hoonest minimaalselt 5 m ning tehnovõrkude kaugus puutüvedest minimaalselt 2 m.
 - Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti koostamisel määrata olmejäätmete konteinerite täpne asukoht.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele.

Käesolevas detailplaneeringus on Juhani katastriüksusele püstitavatele hoonetele enne ehitusloa väljastamist ette nähtud järgmiste servituutide seadmine:

- Kaberneeme tee 13 (24505:001:0501) kinnistule planeeritud **juurdepääsuteele** (koridori laius 4m, pikkus 12m) Juhani kinnistu kasuks;
- 11263 Kaberla - Kaberneeme tee (24505:001:0565) kinnistule planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Transpordiamet (end. Maanteeamet) on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud tingimustel, et planeeringu elluviimisel arvestataks järgnevat:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehitusseadustiku § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet menetlusse.

Mahasõit 11263 Kaberla - Kaberneeme teelt Kaberneeme tee 13 (24505:001:0501) katastriüksusele ja Juhani katastriüksusele tuleb rajada enne hoonetele ehitusloa väljastamist.