

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED	2
2.1	Algamise otsus ja lähteülesanne	2
2.2	Alusdokumendid ja uuringud	2
3	VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	4
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	6
5.1	Krundi jaotus	6
5.2	Krundiehitusõigus	6
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded	7
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	7
5.5	Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise nõuded	7
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.8	Vertikaalplaneerimine	8
5.9	Tehnovõrkude lahendus	8
5.10	Keskkonnakaitse	11
5.11	Keskkonnakaitsealased nõuded	11
5.12	Jäätmekäitlus	11
5.13	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Koondjoonis	DP-04

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Jõelähtme vallas Kaberneeme külas Kaberneeme poolsaare idakaldal Kordoni tee 20 maaüksusel.

Planeeritava ala suuruseks on ca 3,4 ha (maismaa ja mereala kokku).

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale väikesadamaalale ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine, sadamaala kasutamise üldiste põhimõtete, liikluslahenduse ja tehnovarustuse lahendamine.

2 KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Algamise otsus ja lähteülesanne

Jõelähtme Vallavalitsuse 26.11.2020 korraldusega nr 989 on algatatud Kaberneeme külas Kaberneeme sadama detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesande (vt. Lisa 1), vt menetlusedokumentid.

2.2 Alusdokumendid ja uuringud

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumentid:

- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 määrusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud (koostamisel) Jõelähtme valla üldplaneering;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015), Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan on koostatud OSAÜHING G.E.POINT poolt, töö nr 20-G594, mõõdistatud jaanuar 2021 aasta. Koordinaadid L-EST '97 kõrguste süsteem: Euroopa kõrgusvõrk EH2000.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Kaberneeme küla Tõnise maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega 497). Tõnise kinnistu jagamine 3-ks väikeelamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks;
- Kaberneeme küla Annukse kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega 330). Kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine.

3 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud 29.04.2003 otsusega nr 40) kui ka koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule (vastu võetud 12.04.2018 otsus nr 62) asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal ning tegemist on sadamaalaga, vt joonis, Kontaktvöönd DP-02. Planeeringuga kavandatakse olemasoleva Kaberneeme sadama territooriumil sadamategevusi toetavat ehitustegevust.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on nii kehtiva kui ka koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeringuala hõlmab Kordoni tee 20 maaüksust (kü 24501:001:0491, suurusega 11 886 m²), mille maakasutuse sihtostarve osakaal on 70% ulatuses tootmismaa ja 30% ulatuses ärimaa.

Väikesadama eesmärgiks on eelkõige pakkuda Sadamaseaduse § 3 alusel sadamateenuseid. Määruse nr 10 kohaselt „Väikesadamate võrgutiku väljaarendamise toetamise tingimused ja kord“ § 7 alusel on toetatavad tegevused väikelaeva teenindamiseks vajalike sadamaehitiste ehitamine ja rekonstrueerimine, akvatooriumi ja sadama sissesõidutee süvendustööde teostamine, sadama territooriumi väljaarendamine, sadama jätkusuutlikule arengule kaasa aitavate lisateenuste väljaarendamine. Käesoleva määruse § 8 alusel p 7 on sadama üks eesmärke pakkuda turismi toetavaid ja külastust pikendavaid teenuseid.

Käsitletava maa-ala puhul on tegemist väikesadamaga, mis pakub kaikohti ca 50 alusele koos slipi kasutamise võimalusega. Sadamaregistri andmetel võtab sadam käesolevalt vastu aluseid pikkusega kuni 24 m ja süvisega kuni 2,1 m. Sadamas on olemas veesõidukite tarbeks tankla ja muud mugavusteenused (elekter, vesi jne).

Ala on hoonestatud. Kinnistul asub sadamakohvik-restoran, saunamaja ja väike kiosk. Hiljuti tulekahjus hävinud sadamahoone-hotell (restorani) asukohal paikneb puidust platvorm kuhu paigaldatakse hooajaline välitelk ürituste jaoks. Rannaalal paikneb mänguväljak.

Ehitisregistri väljavõte (seisuga 09.02.2021):

Aadress	EHR kood	Nimetus	Ehitis	Korruste arv	Ehitisealune pindala (m ²)
Kordoni tee 20	116027164	Kala vastuvõtukoht	Hoone	1	116
	116027165	Kuur	Hoone	1	64
	116044036	Sadamahoone-hotell	Hoone	2	220

	220872949	Ujuvkai	Rajatis		192
	220407774	Sadamakai	Rajatis		6878
	120768465	Abihoone	Hoone	1	15,3
	220866168	Mänguväljak	Rajatis		239
	220214277	Väikelaevade randumise koht	Rajatis		

Planeeritud ala piirneb Kordoni tee 22 kinnistuga, Kordoni tee 16 kinnistuga, Kordoni tee 14 kinnistuga ja Kordoni tee kui ka Kaberneeme lahega.

Planeeringuala naaberkinnistud:

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kordoni tee 22	24505:001:0446	Elamumaa 100 %
Kordoni tee	24505:001:1113	Transpordimaa 100 %
Kordoni tee 16	4505:001:0444	Elamumaa 100 %
Kordoni tee 14	24505:001:0259	Elamumaa 100 %

Juurdepääs planeeritavale alale toimub avaliku kasutusega Kordoni teelt. Lähim ühistranspordipeatus paikneb ca 300 m kaugusel.

Kaberneeme küla on tiheasustusega küla. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt väikeelamud (peamiselt kasutusel suvilatena), hoonestuslaad on monofunktsionaalne. Tegemist on ajaloolise kalurikülaga. Ümbruses paiknevad elamud on valdavalt katusekorrusega ühekordsed hooned, kus välisviimistluses on kasutatud puitu kui ka tellist. Kaberneeme külakeskmes asub pood.

Ala paiknemist ja kontaktvööndi seoseid vt Asukohaskeem DP-01 ja Kontaktvöönd DP-02.

Kordoni tee 20 maaüksus on suhteliselt tasane, väikese kaldega mere suunas kus absoluutkõrgused jäävad merepinna ja 1.80 vahemikku. Maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmete alusel iseloomustab planeeringuala eriteraline liiv. Pinnakatte settetüüpide alusel on tegemist kvaternaari ajastul ladestunud geneetilise settetüübiga: meresetted- klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel. Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse alusel on tegemist nõrgalt leetunud mullaga ehk happeline liiv (liiv liivsavi) või harvemini saviliiv liival mullaga.

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi (Eesti geoloogiakeskuse, 2008 aasta) alusel on tegemist normaalse radoonisisaldusega pinnasega.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeringuala piirneb Kolga lahega, mis on osa Läänemere merealast ning jääb ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndisse. Vastavalt looduskaitseadusele on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Maakasutust kitsendavad Keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust¹ (edaspidi KeÜS), Veeseadusest¹ ning Looduskaitseadusest¹ (edaspidi LKS) tulenevad piirangud:

- Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Samas, kuna tegemist on sadamaalaga, siis KeÜS § 39¹ alusel puudub planeeritud ala ulatuses kallasrada. Kordoni tee 20 maaüksus on ette nähtud jalakäijatele avalikult kasutatava alana.
- Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Vastavalt Veeseadus¹ §-le 118 on Läänemerel ranna veekaitsevöönd põhikaardile kantava veekogu piirist 20 m. Veekaitsevöönd puudub õiguslikult rajatud sadamaalal, kalda- või rannakindlustuse alal, supelrannas. Tegemist on üldplaneeringu kohase ja varasemalt välja kujunenud väikesadama alaga.
- Vastavalt LKS §-le 38 on tiheasustusalas ranna ehituskeeluvöönd põhikaardile kantava veekogu piirist 50 m. LKS §-le 38 lõike 5 punkt 2 kohaselt ehituskeeluvöönd ei laiene kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele.
- Piiranguvöönd on kaitseala maa- või veeala, kus majandustegevus on lubatud, arvestades käesoleva seadusega sätestatud kitsendusi. Vastavalt LKS §-le 37 on ranna piiranguvöönd Läänemere rannal põhikaardile kantava veekogu piirist 200 m.

Planeeringuala puhul on tegemist asustatud sadamaalaga. Planeeritav tegevus ei mõjuta olulisel määral piirkonnas toimuvaid rannaprotsesse. Seetõttu on kavandatav tegevus alal lubatud ning võimaldab ala sihipärast kasutust.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbib nii 0,4 kV kui ka kuni 35 kV elektriõhuliin, madal- ja keskpinge kaablid. Kinnistul on olemas sideühendus, puurkaev (nr PRK0014395, sanitaarkaitsevööndiga r-10 m) ja septikud.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on planeeringuala ulatuses joonisel kajastatud kaitsevööndite ulatus.

Kinnistu oma tarbeks kasutatavaid trasside kaitsevööndeid joonisel ei kajastata (va septiku kuja ja puurkaevu kaitsevöönd).

Elektrikaablite ja õhuliinide kaitsevöönd:

- elektriõhuliini kaitsevöönd kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral koridori ulatusega 4 m;
- elektriõhuliini kaitsevöönd kuni 35 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral koridori ulatusega 20 m;
- maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Sideehitise kaitsevöönd. Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

- 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Planeeritaval alal paiknevad ühisveevärgi torustikud.

Vastavalt Eesti Vabariigi 16.12.2005 a. määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ alusel on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

Vastavalt Eesti Vabariigi 32.07.2019 a. määrusega nr 31 „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ § 5 septiku kuja on vähemalt 5 m.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Tegemist on olemasoleva tegutseva väikesadamaga (Kordoni tn 20 maaüksus: pos 1), mille krundi piire ei muudeta. Säilib olemasolev maasihtstarve 70% tootmismaa ja 30% ärimaa.

Vastavalt Sadamaseaduse § 5 järgi akvatooriumi määramisel kehtestab Vabariigi Valitsus oma korraldusega akvatooriumi piirid. Sadamaala ulatuse täpsustamiseks on kavandatud uus krunt pos 2, mida hiljem on võimalik liita pos1 krundiga.

5.2 Krundiehitusõigus

Pos 1 krundile võib kavandada 2 kuni 6 eraldiseisvat hoonet, sõltuvalt kavandatavast tootmistegevuse tehnoloogiast (nt kala vastuvõtukoht, sadama kapteni ruumid, vaatetorn, pesemisvõimalused, kohvik/restoran jne). Pos 2 krundile võib kavandada sadama tegevusega seotud rajatisi.

Kruntidele määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooned ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritavate hoonete asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujudest ja kitsendustest. Planeeritud hoonete ehitusõiguse seadmisel Läänemere kalda ehituskeeluvööndisse on lähtutud Looduskaitseaduse § 38 lg 5, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, tehnovõrgule ja –rajatisele ning avalikule teele. Hooned võib ehitada ainult määratud hoonestusalasle vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Hoonete arv ja täpne paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavale krundile järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus (m ²)	Olemasolev maa sihtstarve % (katastriüksuse liikide kaupa)	Plan. maa sihtstarve % (katastriüksuse liikide kaupa)	Plan. max hoonedehitisealune pind (m ²) maaapealne/maa-alune	Plan. max suletud brutopind (m ²) maaapealne/maa-alune	Maapealsete/ maa-aluste korruste arv	Lubatud hoonete arv krundil
1	Kordoni tee 20	11 886	Ä 30% ja T 70%	Ä 30% ja T 70%	2000/ 0	5200/ 0	4/ 0	6
2		230	-	T 100%	0	0	0	0

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹. Katastriüksuse sihtotstarbed.

Ärimaa (Ä) on äri-eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas: tootlustusehitiste maa; teenindusehitiste maa; majutusehitiste maa; reisijate teenindamisega seotud sadamaehitiste maa; büroo- või administratiivehitiste maa; ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa; ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, puhke- või spordiehitiste maa; muu äriotstarbel kasutatav maa. Tootmismaa (T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja

tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas: kalamajandusehitiste maa; sadamaehitiste maa, välja arvatud reisijate teenindamisega seotud ehitiste maa; toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa.

Planeeritava ala lubatud täisehituse protsent on kuni 20%.

Planeeringuga on tehtud ettepanek sadama akvatooriumi täpsustamiseks. Muulide asukoht jääb samaks ning sadamas pakutav kaikohtade arv ca 50 alusele säilib. Krundi ehitusõigus vaata ka planeeringu põhijoonise ESKIIS DP-04.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev;
- Lubatud on rajada vaate torn sadama tarbeks;
- Välisviimistlus: välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu krohvipind, betoon, paekivi, puit, klaas, teras. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada;
- Hoonete lubatud katusekalle 10 - 45 kraadi;
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- Suuremate klaaspindade kavandamisel näha ette meetmeid lindude kokkupõrke vältimiseks hoonetega.

Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus maapinnast võib olla kuni 15 m.

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeid võib rajada krundipiirile.

5.5 Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise nõuded

Lammutustööde tegemiseks on vajalik koostada lammutusprojekt.

Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmed peab ladustama vastavalt jäätmekavale ja sorteerida liikidesse nende tekkekohal.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku kasutusega Kordoni teelt.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

Parkimine

Planeeringualale on kavandatud 61 parkimiskohta, millest 7 on ette nähtud eelkõige paadi järelkäruga sõidukitele ja või siis matkautodele. Paadi järelkäruga sõidukite parkimise kohad on ette nähtud riskasutusena (nt talvel aluste hoiustamiseks). Parkimiskorraldus on ette nähtud oma kinnistu piires.

Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on EVS 843:2016, Tabel 9.1 (valem, $P=A$ (suletud brutopind)*n (parkimisnormatiiv)), koefitsient 1/75-le ja 1/90.

pos. nr.	ehitise liik	Eesti standardi EVS 843:2016 normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	sadama teenused, muud sadama teenused nt kohvik, majutus	3640/90=40 1560/75=21	61
Kokku:		61	61

Juurdepääsu ja parkla katematerjalina on ette nähtud mustkatet või asfalt katet. Väikeauto parklakohtadel on soovitatav kasutada murukivi ja/või sillutuskivi. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti koostamise käigus.

5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Väliparkla on soovitatav liigendada madal- ja kõrghaljastusega vastavalt Eesti standardile 843:2016 „Linnatänavad”.

Lisaks püsivalt maaga ühendatud kõrghaljastusele on soovitatav rajada ka konteinerhaljastust.

Planeeritava ala haljastuse minimaalne osakaal on 10%.

Haljastuse ja heakorra täpne lahendus koostatakse maastikuarhitektuurse projekti käigus.

5.8 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Sadamevesi immutada oma kinnistu piires. Vältida sadamevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

Alates 14 kohalise parkla puhul tuleb rajada õlipüüdur (vt ptk 5.9 Tehnovõrkude lahendus, alapeatükk Sadameveevarustus).

5.9 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringus planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude lahendus täpsustada vastava projektlahenduse käigus kui on teada täpsed hoone mahud ja hoone kuju. Projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda määrusest nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" ja määrusest nr 73 "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".

Veevarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 26/2021.

Olmeveevarustus

Kordoni tee 20 olmeveega varustus on Kordoni tee Ø110 mm ühisveetorustikust. Olemasolev ühendus kinnistu siseselt Ø40 mm veetorustikust.

Liitumiseks Kaberneeme küla ühisveevärgiga on kinnistule rajatud veevarustus koos maa-aluse veemöödukaevuga. Veemöödukaev tuleb säilitada. Vajadusel võib asukohta muuta.

Olemasolev olmevee tarbimine on ca 3 m³/ööp. Lubatud maksimaalne veetarbimine kuni 5 m³/ööp.

Lisaks paikneb maaüksuse kinnistu otstarbeks puurkaev. Käesolevalt kasutusest väljas.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Veevarustuse lahendamisel juhinduda asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks;
- Kinnistusesed veetorustikud näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks põkk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke;
- Väljavõtete planeerimine enne veemöödukaevu pole lubatud;
- Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

Reoveevarustus

Piirkonnas puudub ühiskanaliseatsioon. Käesolevalt on reovesi lahendatud omapuhasti/septiku baasil.

Olemasolev reoveehulk on ca 3 m³/ööp. Planeeritud reovee kogus on ca 5 m³/ööp.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Kanaliseerimiseks paigaldada kinnistule nõuetekohane plastist reoveemahuti;
- Kaberneeme külla ühiskanaliseatsiooni rajamisel on kohustus sellega liituda.

Sademeveevarustus

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Detailplaneeringuala sademeveelahendus on ette nähtud immutada oma krundil või siis suublasse (Kolga lahte) juhtimise baasil.

Sademevee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Sademeveelaskme kaudu suublasse võib juhtida sademevett, mille saastenaõtjad ei ületa keskkonnaministri 08.11.2019. a määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000 - 9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l.

Juhul kui määruse nr 61 piirnõrmi ületatakse, kaaluda leevendava meetmena meedet, koguda kavandatud parklate sademevesi koguda kokku ja juhtida õli-, bensiini- ja liivapüüdurisse. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Tuletõrjevee varustus

Välis­tulekustutusvesi on tagatud Kordoni teel paiknevast piirkonna ühisveetorustiku hüdrantist ja planeeritud „kuiv hüdrantist“. Projekteerimise faasis täpsustada väline tuletõrje lahendus kui on teada täpsed hoone mahud ja ruumiprogramm.

Tuletõrje veevarustuse kavandamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“. Tuletõrjeveevõtu koha maksimaalne kaugus hoonest või rajatistest, mille puhul on nõutud välimine tulekustutusvesi ei tohi olla kaugemal kui 100 m (vastavalt EVS p-le 6.3.12).

Juhul kui olemasolev hüdrant jääb liiga kaugemale on planeeringus ette nähtud tuletõrjevee tagamiseks „kuiv hüdrant“ veevõtu kaevuga. Veevõtukaev tuleb varustada veevõtu toruga (vähemalt 200 mm) looduslikust veekogust, millel on paigaldatud prügivõre. Juurdepääs hüdrantile peab olema nõuetekohane (juurdepääsu tee laius). Operatiivauto juurdepääs on võimalik Kordoni teelt.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" on tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

Planeeritava kinnistu sisemine tuletõrje veevarustus lahendatakse järgmises projekti staadiumis.

Sadamahoone ja rajatiste kavandamisel tuleb arvestada „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusega“ 30.03.2017 määrus nr 17-ga. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike võtetega. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata edasises projektis.

Ehitusprojektiga tuleb kasutusele võtta abinõud, mis tagavad tuleohutuse ning võimaliku tule leviku piiramise vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 370245.

Võrguühenduse ja mõõtesüsteemide maksimaalne faaside olemasolev arv on 3 ja 200 A (amprit). Võrguühenduse ja mõõtesüsteemide maksimaalne faaside planeeritav arv on 3 ja 280 A (amprit).

Olemasolevast alajaamast näha ette projekteerimise faasis hoone(te) ja objekti(de) (edaspidi objektide) toiteks eraldi fiidrit 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast liitumiskilbist.

Suuremal liitumisel / kaitsme suurendamisel kui 280 A tuleb näha ette olemasoleva mastalajaama asemele uus komplektalajaam. Komplektalajaama vajadus ja asukoht täpsustada hoone projekteerimise faasis.

Liitumiskilp peab võrgu valdajale olema alati vabalt teenindatav (maakasutusõigus tagada servituudialana). Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele;
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidukütet, erinevate soojuspumpadega, päikesepaneelidega vms kütteseadmete kombinatsiooniga. Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoonete ehitusprojektidega.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS-i tehnilised tingimused nr 35009141.

Detailplaneeringuga haarataval alal paikneb kolmandale isikule kuuluv sidekaabel KSPP1x4x0,9 sidekaabel. Piirkonnas puudub võimalus liituda kaasaegse Telia kaablivõrguga. Alternatiivvariandina pakub Telia interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil.

Täiendavad tehnilised nõudmised:

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust. Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

5.10 Keskkonnakaitse

Keskkonnaregistri andmete põhjal ei esine planeeringualal registreeritud elupaigatüüpe, kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike. Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalas.

Planeeringuga kavandatud alal ei esine olulisi loodusobjekte ega teisi maastikukaitseks väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

5.11 Keskkonnakaitsealased nõuded

Sademevee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Sademeveelaskme kaudu suublasse võib juhtida sademevett, mille saastenaäitajad ei ületa keskkonnaministri 08.11.2019. a määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000 - 9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l.

Juhul kui määruse nr 61 piirnormid ületatakse, kaaluda leevendava meetmena meedet, koguda kavandatud parklate sademevesi koguda kokku ja juhtida õli-, bensiini- ja liivapüüdurisse.

5.12 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jõelähtme valla 05.03.2013 määrusele nr 14 „Jäätmehoolduseeskiri“.

Prügi kogutakse kontaineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule sissesõidutee äärde. Olmejäätmete valdaja on kohustatud liituma korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu Jõelähtme vallavalitsuse poolt seadusega ettenähtud korras valitud veoettevõtjaga. Kinnistu peab olema varustatud jäätmete kogumismahutiga.

5.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territooriumi korrashoid;
- kestvad ja kvaliteetsed materjalid (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringus on antud võimalus olemasolevale sadamaalale uue ja kaasaegse sadamahoone jt seotud hoonete püstitamiseks. Määratatud on üldised kasutamise põhimõtted, liikluslahendus ja tehnovarustuse lahendamine.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt tuleb teha järgnevad toimingud:

- Hoonete projekteerimine;
- Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine.

Planeeritavate ehituskrundiga seotud taristu (parklad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja krundi omanik.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.