



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

## REINUMETSA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Reinumetsa mü, Neeme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-19-08

Staadium: DP

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

Tellijaja: Jõelähtme Vallavalitsus  
Huvitatud isik: Neeme Arenduse OÜ

Tallinn, 20 juuni 2021

## I MENETLUSDOKUMENDID

- Neeme Arenduse OÜ ja Loo Vesi OÜ omavaheline isikliku kasutusõiguse seadmise ja asjaõigusleping nr 2615, 30.04.2021
- Jõelähtme Vallavalitsuse e-kiri planeerijale Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu avalikust väljapanekust 09.03.2021
- Jõelähtme Vallavalitsuse e-kiri Päästeametile Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu avalikust väljapanekust nr 7-3/928, 09.03.2021
- Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu teade puudutatud isikutele avalikust väljapanekust nr 7-3/894, 05.03.2021
- Vallaleht, teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust nr 284, 02.2021
- Harju Elu, teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust, 19.02.2021
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest nr 98, 28.01.2021
- Jõelähtme Vallavalitsuse Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks nr 7-3/3854, 15.10.2020
- Maarja Seppel, Ivo Liiv, Julia Weber, Robert Weber e-kiri 27.04.2020
- Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele nr 7-3/2812, 01.08.2019
- Vallaleht, teade detailplaneeringu algatamisest nr 265, 07.2019
- Harju Elu, teade detailplaneeringu algatamisest, 26.07.2019
- Jõelähtme Vallavalitsuse e-kiri ametitele Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisest, 08.07.2019
- Jõelähtme Vallavalitsuse e-kiri planeerijale Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise korralduse väljastamisest 03.07.2019
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest nr 552, 03.07.2019
- Jõelähtme valla, Neeme Arenduse OÜ ja OÜ Eurostudio omavaheline hankeleping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks nr 2-10.12/8-2019, 02.07.2019
- Neeme Arenduse OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 15.05.2019.

## II SELETUSKIRI

|   |   |
|---|---|
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD ..... | 4 |
| 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused .....                                       | 4 |
| 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....  | 4 |
| 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....                            | 4 |
| 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....  | 5 |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....  | 5 |
| 3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....                              | 5 |
| 3.2 Kontaktvööndi seosed .....  | 5 |
| 3.3 Alusplaan.....  | 6 |
| 3.4 Maaomand planeeritaval alal.....  | 6 |

|  |    |
|--|----|
| 3.5 Haljastus .....  | 6  |
| 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....  | 7  |
| 4.1 Maakasutus ja ehitusõigus .....  | 7  |
| 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule .....  | 7  |
| 4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid .....   | 7  |
| 4.1.3 Kruntide ehitusõigused .....   | 7  |
| 4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele .....   | 8  |
| 4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....   | 9  |
| 4.3 Tehnovõrgud .....  | 9  |
| 4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted .....  | 9  |
| 4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon .....  | 9  |
| 4.3.3 Tuletõrje veevarustus .....  | 10 |
| 4.3.4 Elektrilahendus .....  | 11 |
| 4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas: ..... | 11 |
| 4.4 Kitsendused .....  | 11 |
| 4.5 Haljastus, heakorraldus ja keskkonnakaitse abinõud .....                       | 11 |
| 4.5.1 Haljastuse põhimõtted .....  | 11 |
| 4.5.2 Heakorralduse põhimõtted .....   | 12 |
| 4.5.3 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....            | 12 |
| 4.6 Tuleohutusnõuded .....   | 13 |
| 4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....                       | 13 |
| 4.8 Planeeringu elluviimine .....  | 13 |

### III LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 336050, 30.10.2019
2. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr. 03/2020, 04.02.2020

### IV JOONISED

|                                |        |      |
|--------------------------------|--------|------|
| 1. SITUATSIOONISKEEM           | 1:5000 | AS-1 |
| 2. TUGIPLAAN                   | 1:500  | AS-2 |
| 3. PÕHIJONIS                   | 1:500  | AS-3 |
| 4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND | 1:5000 | AS-4 |

### V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused

---

## NEEME KÜLA REINUMETSA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 03.07.2019 nr 552.
- Neeme Arenduse OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 15.05.2019.

#### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 208);
- Jõelähtme valla Neeme Männiaia maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 105);
- Jõelähtme valla Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi, Tommimetsa ja Liivametsa I kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 130);
- Neeme küla Kolli 6 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2013 otsusega nr 369);
- Neeme küla Korstna IV kinnistu detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.10.2010 otsusega nr 120);
- Neeme küla Metsamarja tänava äärsete kruntide detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2004 otsusega nr 120);
- Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa Kadakaranna maaüksusedetailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2001 otsusega nr 77);
- Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200);
- Männiaia tee 11 ja 11a maaüksuste detailplaneering kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 20.06.2019 otsusega nr 497);
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

#### 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, GeoEx OÜ, töö nr G18081, 04.12.2018.

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine kolme üksikelamu rajamiseks ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,12 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Reinumetsa maaüksuse (katastritunnus: 24505:001:0649; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2,12ha).

Planeeritav ala asub Neeme poolsaare lääneosas Männiaia tee ja Metsamarja põik vahelisel alal. Alale juurdepääs on Metsamarja teelt, mis kuulub minitsipaalomandisse, selle laius varieerub vahemikus 4,8-5,0 meetrit. Teel puudub eraldi kergliikluse ja jalakäijate tsoon.

Maaüksus ei ole hoonestatud. Planeeringualal ei ole kitsendusi ega piiranguid.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 20.09.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Kinnistu maapind on valdavalt tasane. Maapinna kõrguste vahe antud maaüksusel on ca 0,4 meetrit ja kinnistu absoluutkõrgused jäävad vahemikku 4,39- 4,04.

Maa-alal kasvab mets. Planeeritav ala on niiske, kuid otsest avatud vett ei ole. Krundil, otse sissesõidu vastas on väike tiik, kuid sellest lähtuvad kraavid on kuivad, kõrguste vahe kraavide ja ümbritseva keskkonna vahel on umbes 15 cm. Krundil kasvab segamets, seal leidub mände aga ka erinevaid lehtpuu liike. Männid on heas seisukorras aga lehtpuudele ei jätku piisavalt valgust, palju esineb haigeid ja jändrikke, halvas seisukorras kaski ja haabu, osa puutüvesid on kaetud samblaga. Krundil on hulgaliselt tuulemurdu, murdunud puud mädanevad ja lagunevad. Peale puude on krundil ka erineva kõrgusega põõsaid.

Planeeringuala läheduses on olemasolevad tehnovõrgud – ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid, elektriliinid.

### 3.2 Kontaktvööndi seosed

Jõelähtme valla üldplaneeringu järgselt asub planeeringuala haja-asustusalal, põhjapoolne kinnistu serv aga piirneb tiheasustusalaga, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Detailplaneeringu ala lähipiirkond koosneb enamasti elamumaa sihtotstarbega kinnistutest, planeeringualast lõunas ja kirdes on valdavalt aga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Sõiduteed kontaktalal on põhiliselt kruusakattega. Piirkonnas on välja ehitatud veetrassid koos tuletõrjehüdrantidega ning ühiskanalisatsioonitrass, paigaldatud on elektriliinid.

Piirkonnas asuvad Neeme pood ja kohvik, Wana Kala kõrts ja bussipeatus, need asuvad 850 m. kaugusel planeeringualast Neeme tee ääres. Planeeringualast kirdes Männimäe tee ääres asub lasteaed, see on ca 1,2 km planeeringualast. Läheduses on Neeme kool (750 m. planeeringualast),

kool on väikese õpilaste arvuga – 2016/2017 õppeaastal õppis koolis 38 õpilast. Seega on paikkonnas väga hea elukeskkond eriti lastega peredele.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi ega kaitstavaid loodusobjekte.

Kontaktvööndis arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

1. Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 208);
2. Jõelähtme valla Neeme Männiaia maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 105);
3. Jõelähtme valla Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi, Tommimetsa ja Liivametsa I kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 130);
4. Neeme küla Kolli 6 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2013 otsusega nr 369);
5. Neeme küla Korstna IV kinnistu detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.10.2010 otsusega nr 120);
6. Neeme küla Metsamarja tänava äärsete kruntide detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2004 otsusega nr 120);
7. Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa Kadakaranna maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2001 otsusega nr 77);
8. Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200);
9. Männiaia tee 11 ja 11a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 20.06.2019 otsusega nr 497).

Kontaktvööndis olevad elamumaa krundid tiheasustusalas on suurusega vahemikus 1700-3300 m<sup>2</sup>. Hajaasustusalas on elamumaa kinnistud suurusega 2000-4000 m<sup>2</sup>, kuid iga sellise väikse elamumaa kinnistu juurde kuulub ka maatulundusmaa kinnistu suurusega 5000-7000 m<sup>2</sup>, nii et nad moodustavad ühe terviku ja seega on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi ei tohi metsaga kaetud alal kavandada väiksemaid kui 7000 m<sup>2</sup> suurusega elamumaa krunte. Keskmiselt üks selline majapidamine asub kahel kinnistul summaarse pindalaga 7800-10000 m<sup>2</sup>.

Kuna kontaktvööndis on nii tiheasustusala, kui ka hajaasustus, siis ka elamutevahelised kaugused on siin erinevad – põhja pool on tiheasustusala, seal ei ole kinnistutel piiranguid elamutevaheliste kauguste osas ning elamud on teineteisest 15-35 m. kaugusel, lõuna pool aga hajaasustusalas on hoonestusalad ja olemasolevad elamud enamasti järginud 50 m. vahekauguse nõuet.

### 3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on GeoEx OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-alala plaan tehnovõrkudega, töö nr G18081, 04.12.2018.

### 3.4 Maaomand planeeritaval alal

| Nr. | Aadress    | Pindala | Kinn. nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve |
|-----|------------|---------|-----------|----------------|--------------|
| 1   | Reinumetsa | 2,12 ha | 3121102   | 24505:001:0649 | elamumaa     |

### 3.5 Haljastus

Maa-alal kasvab segamets.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga kavandatakse maaüksuse jagamine kolmeks elamumaa krundiks, igale krundile on ette nähtud elamu ja kuni kolm abihoonet, millele on tulevikus vajalik ehitisluba. Eraldi transpordimaa sihtotstarbega kinnistut ei ole kavandatud, ligipääs Pos. 1 ja Pos. 3 kinnistutele on lahendatud läbi Pos. 2 kavandatava tee, Pos. 2 tuleb määrata teeservituut. Olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele maksimaalses võimalikus ulatuses. Kõrghaljastuse likvideerimine on lubatud hoonestusalal, tehnoõrkude ja juurdepääsu kohal, kuivenduskraavide ja tiikide jaoks ja lisaks ka nende hooldamiseks ning aladel, kus tõstetakse maapinda. On lubatud ka haigete puude likvideerimine.

### 4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

#### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustusosalal. 2003 aastal koostatud detailplaneering ei käsitlenud rohevõrgustikku, millest tulenevalt kanti 2007 üldplaneeringusse üle Harju maakonnaplaneeringu kohane rohevõrgustik. Kuni 2018 kehtinud Harju maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeritav alal tuumalal T8. 2018 kehtestati uus Harju maakonnaplaneering 2030+, mille kohaselt ei asu planeeringuala enam rohevõrgustikus. Seega ei käsitleta Neeme küla Reinumetsa detailplaneeringu lahendust üldplaneeringut muutvana, kuivõrd detailplaneeringu planeeringuala ei asu rohevõrgustikus.

Kehtiva valla üldplaneeringu kohaselt on metsaga kaetud aladel võimalik moodustada elamumaa krunte minimaalse suurusega 7000 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga kavandatakse kinnistuid suurusega üle 7000 m<sup>2</sup>. Sellest tulenevalt vastab detailplaneeringu lahendus kehtivale üldplaneeringule. Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on tegu tiheasustusalaga, mille juhtotstarbeks on elamu- ja puhkeotstarbeline maa. Seega vastab detailplaneeringu lahendus ka koostamisel oleva üldplaneeringu lahendusele.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

| Planeeringu alguses |              |             | Planeeritud |                           |             |
|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------------------------|-------------|
| Aadress             | Pindala (ha) | Sihtotsarve | Aadress     | Pindala (m <sup>2</sup> ) | Sihtotsarve |
| Reinumetsa          | 2,12         | 100% E      | Pos. 1      | 7010                      | 100% E      |
|                     |              |             | Pos. 2      | 7195                      | 100% E      |
|                     |              |             | Pos. 3      | 7004                      | 100% E      |

E- elamumaa 001

#### 4.1.3 Kruntide ehitusõigused

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

Igale elamumaa krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet, abihoonete hulka ei arvestata alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hooned. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud üldplaneeringu nõuetega elamutevaheliste kauguste osas, looduslike tingimuste ja vajalike

kujadega (tuleohutus). Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada elamu, abihoone võib kavandada väljaspool hoonestusala, jälgides tuleohutuse kuja. Ehitisealune pind hõlmab nii elamuid kui ka abihooneid.

| <b>Pos. nr 1</b>                | <b>7010 m<sup>2</sup></b>      |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 100% elamumaa (üksikelamu maa) |
| Hoonete arv krundil:            | 4 (1 elamu, 3 abihoonet)       |
| Korruselisus:                   | 2 elamu / 1 abihoone           |
| Ehitisealune pind:              | 350 m <sup>2</sup>             |
| Hoone kõrgus:                   | 9,0 m elamu / 5,0 m abihoone   |
| Parkimiskohtade arv krundil:    | 3                              |

| <b>Pos. nr 2</b>                | <b>7195 m<sup>2</sup></b>      |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 100% elamumaa (üksikelamu maa) |
| Hoonete arv krundil:            | 4 (1 elamu, 3 abihoonet)       |
| Korruselisus:                   | 2 elamu / 1 abihoone           |
| Ehitisealune pind:              | 350 m <sup>2</sup>             |
| Hoone kõrgus:                   | 9,0 m elamu / 5,0 m abihoone   |
| Parkimiskohtade arv krundil:    | 3                              |

| <b>Pos. nr 3</b>                | <b>7004 m<sup>2</sup></b>      |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 100% elamumaa (üksikelamu maa) |
| Hoonete arv krundil:            | 4 (1 elamu, 3 abihoonet)       |
| Korruselisus:                   | 2 elamu / 1 abihoone           |
| Ehitisealune pind:              | 350 m <sup>2</sup>             |
| Hoone kõrgus:                   | 9,0 m elamu / 5,0 m abihoone   |
| Parkimiskohtade arv krundil:    | 3                              |

#### 4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63).

Projekteeritavate hoonete eskiislahendused tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Hoone maksimaalne korruselisus        | 2 põhihoonel, 1 abihoonel   |
| Katusekalle ja harja suund            | 0° - 45°, katuseharja suund juurdepääsuteega paralleelselt või risti. Materjalina võib kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaate, kivi, kivipuistega terast, pilliroogu  |
| Hoonete maksimaalne kõrgus            | Põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m.  |
| Põhilised välisviimistluse materjalid | Välisviimistluse materjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Lubatud on palk (v.a frees-ümarpalk), puitlaudis, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, |



|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | tumepunane). Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.   |
| Hoone tulepüsisvustaste | Min. TP3   |
| Piirded                 | Piirded rajatakse õuema (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine. Kõrgus 1,5 m. maapinnast, maakivi, puit, metallvõrk, puitlipid. Lisaks võib istutada heki. |

## 4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs Reinumetsa maatükkidele toimub põhja piiril asuvalt kahesuunaliselt kruusakattega Metsamarja sõiduteelt, mille laius varieerub vahemikus 4,8–5,0 meetrit. Teel puudub eraldi kergliikluse ja jalakäijate tsoon.

Eraldi transpordimaa sihtotstarbega kinnistut ei ole kavandatud, ligipääs Pos. 1 ja Pos. 3 kinnistutele on lahendatud läbi Pos. 2 kavandatava tee, Pos. 2 tuleb määrata teeservituut.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine omal krundil, kokku 3 parkimiskohta igale elamumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: vajalik parkimiskohtade arv eramu jaoks väike-elamute alas on 3 parkimiskohta.

## 4.3 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude asukohad ja põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Joonisele kantud tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on lahendatud skemaatiliselt, täpsed ühenduste asukohad ja tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

### 4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

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

### 4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 03/2020, 04.02.2020

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb seada kõigile tehnovõrkude alustele maadele Loo Vesi OÜ kasuks vastav isiklik kasutusõigus ulatusega 2m välimise toru teljest kummalegi poole. Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimise ja väljaehitamise korraldab Loo Vesi OÜ. Investeerimiseks vajalikud kulutused katab Reinumetsa detailplaneeringuala arendaja. Kõik veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid tuleb kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

#### Veevarustus

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil. Planeeritava ala veevarustuse ühendamine Neeme küla ühisveevärgiga nähakse ette Metsamarja tn 5 juures teemaal asuvas plastist joogiveektorust DN100. Ühendusele on ette nähtud sulgarmatuur. Läbi detailplaneeringu ala on planeeritud veektorustiku ringistus, et vältida tupikus vee kvaliteedi halvenemist, selleks ühendatakse

planeeritav veetorustik kinnistu edela nurgas olemasoleva veeliitumispunktiga. Põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel AS-3 „Põhijoonis“.

Veevarustuse lahendamisel tuleb juhendada Jõelähtme valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks, ÜVK arengukavast ja piirkonna arengukava lahendustest.

Detailplaneeringu käigus moodustatavatele kõikidele kinnistutele on ette nähtud paigaldada kinnistu piirile liitumiseks maakraanid, mis jäävad ühtlasi kinnistute liitumispunktideks Neeme küla ühisveevärgiga. Detailplaneeringualal maksimaalselt lubatud summaarne veetarbimine on 2 m<sup>3</sup>/d. Kogust pole lubatud ületada.

#### Kanaliseatsioon

Kanaliseatsioon lahendatakse ÜVK baasil. Planeeritava ala kanalisatsiooni ühendamine olemasoleva Neeme küla ühiskanalisatsiooniga nähakse ette liitumisega Metsamarja tee 9a juures teemaal. Kanaliseatsioonitoru pikkuse tõttu on planeeritud survekanaliseatsioon, tegelik lahendus selgub ehitusprojekti raames.

Planeeritud kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks juhendada Jõelähtme valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistult reovee ärajuhtimiseks.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, pole lubatud sade- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi. Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi).

Detailplaneeringualalt on lubatud maksimaalselt kanaliseerida summaarselt 2 m<sup>3</sup>/d. Kogust ületada pole lubatud.

#### Sademeveed

Haljasaladele langevad sadeveed osaliselt immutatakse krundi pinnasesse, osaliselt suunatakse kraavidesse.

Põhjapoolsete naabrite krundid on tõstetud ca 0,5 m. kõrgemale kui Reinumetsa kinnistu, seega detailplaneeringu ala osaliselt võtab vastu ka naabritelt tuleva sademeveet.

Kuna kinnistul likvideeritakse olemasolev kraavide süsteem, mis eriti ei toimi, kuna kraavid ei ole piisavalt sügavad, et koguda vett (olemasolevate kraavide sügavused on ca 10 cm), siis planeeritakse uue kuivenduskraavide süsteemi rajamine: Pos. 2 kinnistu äärmistel külgedel tuleb kaks kraavi, mis võtavad vastu sademeveet planeeringualast ning see kogub suuremas kraavis planeeringuala lõunapoolses küljes. Lisaks on planeeritud igale kinnistule rajada sademeveete kogumiseks tiigi, kokku 3 tk, põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Kuivenduskraav on ette nähtud ühendada piirkonna drenaažitorustikuga kinnistu edela nurgas.

#### **4.3.3 Tuletõrje veevarustus**

Detailplaneeringu ala asub hajaasustuse piirkonnas ning nõue tuletõrje veevõtukohta kavandamisest kinnistule puudub – alus: EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Mööda teed mõõdetuna lähimad hüdrandid asuvad 100-150 m. kaugusel: üks loodes, Metsamarja tn. 11a kinnistu sissepääsu juures, teine edelas, Metsamarja põik 4a kinnistu juures. Hüdrantide asukohad on näidatud joonisel AS-4 „Planeeringuala kontaktvöönd“.

#### 4.3.4 Elektrilahendus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 336050, 30.10.2019.

Igale kinnistule nähakse ette liitumiskilp toitega jaotuskilbist, planeeritavate 0,4 kV maakaablite kaudu. Jaotuskilbi toide on ette nähtud olemasolevast maakaablist nr. 36227 (maakaabli suund 11678JK -> 111603LK).

#### 4.3.5 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

### 4.4 Kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

#### Pos 1

- Drenaazitoru kaitsevöönd kinnistu edela nurgas, 2 m. välimise toru teljest;
- Veetoru kaitsevöönd kinnistu lõuna piiril Loo Vesi OÜ kasuks, 2 m. välimise toru teljest;
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd.

#### Pos 2

- Vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd Loo Vesi OÜ kasuks, 2 m. välimise toru teljest;
- Elektrimaakabli kaitsevöönd, 1 m. teljest.
- Teeservituudi vajadus Pos. 1 ja Pos. 3 kasuks;
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd.

#### Pos 3

- Elektrimaakabli kaitsevöönd, 1 m. teljest.
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd.

### 4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

#### 4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-alal kasvab mets. Planeeritav ala on niiske, kuid otsest avatud vett ei ole. Krundil, otse sissesõidu vastas on väike tiik, kuid sellest lähtuvad kraavid on kuivad, kõrguste vahe kraavide ja ümbritseva keskkonna vahel on umbes 15 cm. Krundil kasvab segamets, seal leidub mände aga ka erinevaid lehtpuu liike. Mändid on heas seisukorras aga lehtpuudele ei jätku piisavalt valgust, palju esineb haigeid ja jändrikke, halvas seisukorras kaski ja haabu, osa puutüvesid on kaetud samblaga. Krundil on hulgaliselt tuulemurdu, murdunud puud mädanevad ja lagunevad. Peale puude on krundil ka erineva kõrgusega põõsaid.

Ehitamisel tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt.

Kõrghaljastuse likvideerimine on lubatud hoonestusalal, tehnovõrkude ja juurdepääsu kohal, kuivenduskraavide ja tiikide jaoks ja lisaks ka nende hooldamiseks ning aladel, kus tõstetakse maapinda. On lubatud ka haigete puude likvideerimine. Hoonestusalal võimalusel säilitada kõrghaljastust, kuna enamus lehtpuid on halvas seisukorras, siis eelistada okaspuude säilitamist. Puude kaugus hoonetest võib olla minimaalselt 5 meetrit.

Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal.

#### 4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Krundi omanik on kohustatud krundi heakorra tagamisel lähtuma Jõelähtme valla heakorraeeskirjast. Kõik tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidesse, panna avalikesse Eesti Pakendiringluse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida elamukrundil kinnises komposteris.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusele nr 112 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile elamu juures ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

#### 4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

##### Müra

Planeeritakse elumumaa, elamu rajamine ja elamu kasutamine ei suurenda märkimisväärselt piirkondlikku mürataset.

##### Vibratsioon

Alale kavandatakse väikeelamu, mille ehitamisel ega eksploateerimisel ei ole ette näha märkimisväärse vibratsiooni tekitamise ohtu. Ehitustegevuse ajal võib tekkida ehitustehnikast tulenev marginaalne vibratsioon, kuid kuna tegu on väikeste ehitusobjektiga, ei oma see märkimisväärset mõju keskkonnale. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud vibratsiooni tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki.

##### Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Alale kavandatakse väikeelamu, mille ehitamisel ega eksploateerimisel ei ole ette näha märkimisväärse valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekkimise ohtu. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

##### Insolatsioonit inimused:

Kavandatud hoonestusala paikneb naaberhoonetest piisavalt kaugel – vähemalt 50m kaugusel, planeeritud elamu maksimaalseks kõrguseks on valitud 9,0m, seega planeeritud elamu ei varjuta naabermaaüksusel olemasolevaid elamuid.

## 4.6 Tuleohutusnõuded

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

### Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

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

## 4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

## 4.8 Planeeringu elluviimine

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Maa-ala jagamine kolmeks kinnistuks;
- Kuivenduskraavide ja tiikide välja ehitamine. Arendaja süvendab vajadusel mõistlikus ulatuses Reinumetsa kinnistul tehtavate ehitustööde käigus Metsamarja tn 13a kinnistul asuvat tiiki vastavalt kinnistu omaniku soovile;
- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende väljaehitamine;
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Peale ehitustööde lõppu arendaja taastab juurdepääsutee (Metsamarja tn 7, 7a ja 9 ning 9a vahel) teekatte asfaltfreespuruga.
- Uute planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 20.06.2021