

## Sisukord

---

1.	Sissejuhatus.....	3
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused.....	3
3.	Olemasolev olukord .....	4
3.1.	Kontaktvöönd .....	5
3.2.	Asend.....	5
3.3.	Piirangud ja kitsendused .....	6
4.	Planeeritud lahendus .....	6
4.1.	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendused.....	6
4.2.	Planeeringulahendus.....	7
4.3.	Nõuded hoonestusele .....	8
4.4.	Insolatsioon .....	9
4.5.	Keskkonnakaitse abinõud.....	9
4.5.1.	Ranna-ala kaitseabinõud .....	10
4.5.2.	Mürakaitse abinõud .....	13
4.5.3.	Sademetevee käitlemine.....	13
4.5.4.	Haljastus ja heakord .....	13
4.5.5.	Jäätmekäitlus.....	14
4.5.6.	Radooniohu kaitseabinõud .....	14
4.6.	Tuleohutuse tagamine .....	15
4.7.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	15
4.8.	Tehnovarustus.....	16
4.9.	Kuritegevuse ennetamine .....	16
4.10.	Planeeringu realiseerimine .....	17
5.	Tehnilised näitajad .....	18

## Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:5000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:5000/10000
DP-03	Tugiplaan	M1:500
DP-04	Põhijoonis	M1:500

## Lisad

Lisa 1	Geodeetilise mõõdistuse aruanne
Lisa 2	Väljavõte Eesti radooniriski kaardist
Lisa 3	Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuringu Lisa1
Lisa 4	Väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise otsusest
Lisa 5	Planeeritava hoonestuse illustratiivne materjal
Lisa 6	Fotod: Olemasolev olukord
Lisa 7	Metsamarja põik tee projekti joonis
Lisa 8	Väljavõte lähiala detailplaneeringutest
Lisa 9	Metsamarja põik 6b elamu ehitusprojekt. Asendiplaan

## Seletuskiri

---

### 1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneeringu eskiis on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Ihasalu poolsaare lääneküljel Neeme küla keskosas paiknevate Metsamarja põik 4b (katastriüksuse tunnus: 24505:001:0796, maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%, pindala 2468 m<sup>2</sup>, eraomand) ja Mardiranna (katastriüksuse tunnus: 24505:001:0302, maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%, pindala 3993 m<sup>2</sup>, eraomand) maaüksustele.

Planeeringuala suuruseks on 6500m<sup>2</sup>.

Detailplaneering on algatatud 19.08.2021a Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 520.

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu eesmärgiks on liita Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksused üheks krundiks ja määrata krundi maakasutuse sihtotstarbeks Elamumaa 100%; määrata krundi ehitusõigused ja hoonestustingimused üksikelamu ja selle abihoonete rajamiseks ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga lahendatakse liiklusskeem, tehnovõrkudega varustamine koos vajalike piirangute ja servituutide määramisega ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40) muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, elamute omavahelise kauguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt maa-alal 31.05.2005 Jöelähtme VVk otsusega nr 208 kehtestatud Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 detailplaneeringut (Vt Lisa 8) kruntide pos 2/1 ja 2/2 osas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normdokumendid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40)
- uus koostamisel olev Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 detailplaneering (kehtestatud 31.05.2005 Jöelähtme VVk otsusega nr 208)
- Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa Kadakaranna mü detailplaneering (kehtestatud 27.11.2001 Jöelähtme VVk otsus nr 77, osal. kehtetuks tunnistatud)
- Neeme küla Metsamarja 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21 (kehtest. 27.august 2002 a Vvk otsus nr 51, osaliselt kehtetuks tunnistatud)
- Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 01.07.2021 Jöelähtme VV korraldusega nr 592)
- Planeeritava maaüksuse katastriplaan
- Planeerimisseadus
- Tuleohutuseseadus
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud 17.10.2019)

- Siseministri 03.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Kehtivad projekteerimisnormid, sh:
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
  - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
  - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
  - EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
  - EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
  - EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

Geodeetilised mõõdistused:

- A GEO OÜ töö nr 20174 Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maa-ala plaan koos tehnovõrkudega, 13.11.2020

Uuringud:

- OÜ REI Geotehnika, töö nr 1897-06) 2006

### 3. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Harjumaal Jöelähtme vallas Ihasalu poolsaare lääneküljel Neeme küla keskosas Metsamarja põik tänava ja Jõesuu lahe vahelisel alal. Asukoha skeem – vt joonis DP-01

Planeeringuala moodustavad:

**Metsamarja põik 4b** (katastriüksuse tunnus: 24505:001:0796, maakasutuse sihtotstarve: Elamumaa 100%, pindala 2468 m<sup>2</sup>, eraomand) ja **Mardiranna** (katastriüksuse tunnus: 24505:001:0302, maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%, pindala 3993 m<sup>2</sup>, eraomand) maaüksused.

Planeeringuala on hoonestuseta.

Planeeringuala kirdepoolses osas (Metsamarja põik 4b elamumaa krunt) on legendik üksikute mändidega, edelapoolses osas on osaliselt üksikpuudega lage ala, osaliselt metsakõlvik, valdav puuliik on mänd. Piirkonnas on nähtud liikumas metskitsi ja jäneseid, kuid pigem on nad eksikülalised. Rohevõrgustiku alad planeeringualale ei ulatu.

Ranna-alal on liivariba ning kivirahnud, maapind on kõige madalam merega külgnevas planeeringuala edelaosas, kus mõõdistatud maapinna kõrgusmärgid jäävad 1,0m samakõrgusjoonest madalamale 1.0m (0.58). Planeeritav ala asub mererannal, sellest on tingitud ka maapinna langus mere suunas: maapind langeb ühtlaselt kirdest edelasuunas. Planeeringuala kõige kõrgemas osas, selle põhjanurgas on mõõdistatud maapinna kõrgusmärk 5.81. Maa-ameti mullakaardi andmetel leiduvad planeeringualal gleistunud nõrgalt leetunud huumuslikud leedemullad (L(k)lg) ja Mardiranna kinnistu rannaalal sooldunud gleimullad (ArG). Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal. Maaparandussüsteemid puuduvad.

Planeeringuala läbib loode-edela suunaline olemasolev pinnastee - eravaldustel kulgev Kivineeme tee pikendus. Planeeringualast kirdepoole jääb uus avaliku kasutusega Metsamarja põik tee, mille ehitustööd on lõppjärgus. Planeeringuala illustratiivne fotomaterjal vt Lisa 6

Maa-alal kehtiva Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 detailplaneeringuga (kehtestatud 31.05.2005 Jöelähtme VVK otsusega nr 208) kavandatud Metsamarja põik 4b krundi hoonestusalal on tehtud 2006a geoloogiline uuring (OÜ REI Geotehnika, töö nr 1897-06), mille kohaselt pinnase kihtideks on:

- 1) Turbane muld taimejuurtega (kiht 1). Kogu uuringuala on kaetud 0,45m paksuse mullakihi.
- 2) Jämeliiv (kiht 2) on pruun, kesktihe ja üksikute kruusateradega. Kihi paksus on 0,15...0,45m.
- 3) Peenliiv (kiht 3) on kollakashall, tihe, üksikute veeristega ja peentolmliiva vahekihtidega. Kihi paksus on 1...1,15m.
- 4) Aleuroliit (liivkalju) lasub 1,75...1,85 meetri sügavusel maapinnast.

### 3.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala Kontaktvööndi joonis vt DP-02.

Planeeringualast loode ja põhjapoole jäävad väikeelamutega hoonestatud maaüksused (vt Kontaktvööndi joonis DP-02 3d-kaart). Ka planeeringualast idapoole jäävatele maaüksustele on kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud hoonestusalasid väikeelamute rajamiseks.

Kehtiva Jöelähtme valla Üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt jääb tiheasustusala piir jääb planeeringualast loodesse ning planeeritav maa-ala paikneb tiheasustusalaga külgnevas hajaasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et uue tiheasustusala moodustamisel, mis ei ole metsaala, on lubatud reeglina moodustada elamukrunte minimaalse suurusega 3000m<sup>2</sup> ning elamute vaheline minimaalne vahekaugus peab olema 25m.

Koostamisel oleva uue Jöelähtme valla üldplaneeringu kohaselt (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) jääb planeeringuala ning selle kontaktvöönd tervikuna tiheasustusalasse, planeeringuala ja selle naabruses paikneva maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ja puhkeotstarbeline maa-ala. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas 3000m<sup>2</sup> ning elamutevehelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Vastavalt praegu kehtivale Jöelähtme valla Üldplaneeringule (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) jääb planeeringualast kirdesse rohevõrgustiku tuumala T8, kehtivas Üldplaneeringus on rohevõrgustiku asukohad kajastatud vastavalt varem kehtinud Harju maakonnaplaneeringuga määratud asukohtadele. Vastavalt praegu kehtivale Harju maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) ning uuele koostamisel olevale Jöelähtme valla üldplaneeringule (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) planeeringualal ega selle kontaktvööndis rohevõrgustikku pole.

### 3.2. Asend

Planeeringuala asukohaskeem vt joonis DP-01, Kontaktvöönd vt DP-02, tugiplaani vt DP-03, olemasoleva olukorra fotod – vt Lisa 6

Planeeringualale on seni kasutusel olnud juurdepääs Kivineeme tänavalt läbi eraomandis oleva Kivineeme tn 25 maaüksuste.

Ehituse lõppjärgus on uus tee - planeeringualast kirdesse jääv vallale kuuluv avaliku kasutusega Metsamarja põik tee ( Metsamarja põik T3 transpordimaa krundilt kü tunnusega 24505:001:0801, Ehitusprojekt vt Lisa 7), millelt juurdepääsuks planeeringualale on Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 detailplaneeringuga (kehtestatud 31.05.2005 Jöelähtme VVK otsusega nr 208) kavandatud läbi Metsamarja põik 4A ja 6A maaüksuste maatulundusmaad, katastritunnused: 24505:001:0798 ja 24505:001:0795), juurdesõidutee Metsamarja põik 4B JA 6B kruntidele. Juurdesõidutee on näidatud joonisel DP-04.

Planeeringuala moodustava maa-ala ulatus on kagu-loode suunas 48m-54m ja kirde- edela suunas ca 132m - 125m, planeeritava ala pindala on ca 6500m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (asukohad vt joonis DP-02 kaardilt „Planeeringuala kontaktvööndi katastriüksused“):

loodeküljel:

<b>Kivineeme 32</b>	24505:001:0818	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 1506 m <sup>2</sup>
<b>Kivineeme tn 25</b>	24505:001:0817	Elamumaa 100%	krundi pindala 1284 m <sup>2</sup>

põhjanurgas:

<b>Kivineeme tn 25a</b>	24505:001:0816	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 2841 m <sup>2</sup>
-------------------------	----------------	---------------------	------------------------------------

kirdeküljel:

<b>Metsamarja põik 4a</b>	24505:001:0795	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 4692 m <sup>2</sup>
<b>Metsamarja põik 6a</b>	24505:001:0798	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 5603 m <sup>2</sup>

kaguküljel:

<b>Metsamarja põik 6b</b>	24505:001:0799	Elamumaa 100%	krundi pindala 1660 m <sup>2</sup>
<b>Ojaotsa</b>	24505:001:0303	Maatulundusmaa 00%	krundi pindala 4962 m <sup>2</sup>

edelas:**Läänemeri, Jõesuu laht**

Planeeringuala lähinaabruses on ehitamisel elamu (EHR kood 121354596) Metsamarja põik 4 krundil ja elamu (EHR kood 121275593) Metsamarja põik 6B krundil; Tuuleranna krundil paiknevale elamule (EHR kood 120251108) on väljastatud ehitusluba.

Planeeringuala on hoonestamata - Metsamarja põik 4b krundil on EHRis registreeritud 2 lammutatud seisundiga hoonet: 120316727 (Üksikelamu) ja hoone 120819742 (Suvila).

**3.3. Piirangud ja kitsendused**

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- kallasrada
- ranna veekaitsevöönd
- ranna ehituskeeluvöönd
- ranna piiranguvöönd
- korduva üleujutusega ala
- Euromatkarada E9
- jalgteed servituut
- veetorustiku servituut
- kanalisatsioonitorustiku servituut
- elektripaigaldiste kaitsevöönd

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal

Planeeringualale ei jää väärtuslikke märgalasid, pinnavorme ega metsaalasid

Planeeringuala pole rohevõrgustiku maa-ala

Keskonnaregistri Keskonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 11.11.2021) ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura2000 kaardirakenduse ning EELIS keskkonnaregistri järgi kaitsealuste liikide elupaigad puuduvad.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

**4. Planeeritud lahendus****4.1. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendused**

Detailplaneeringu eesmärgiks on liita planeeritava maa-ala krundid üheks Elamumaa 100% sihtotstarbega krundiks, kuhu on võimalik rajada üksikelamu ja abihooned ehitistealuse pinnaga kokku kuni 400m<sup>2</sup>. Planeeringualal 31.05.2005.a kehtestatud (Jöelähtme VVK otsus nr 208) Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 detailplaneeringu kohaselt on Metsamarja põik maaüksusele lubatud ehitada kuni 200m<sup>2</sup> suuruse ehitistealuse pinnaga hooneid. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse muuta kehtivat detailplaneeringut kavandades ehitusõiguse kokku kuni 400m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga elamu ja abihoonete

rajamiseks laiendades selleks hoonestusala planeeringuala läbiva olemasoleva pinnastee suunas (Kivineeme tee pikendus). Suurem hoonestusala annab võimaluse hoonete paigutamisel arvestada looduslike oludega ja maksimaalselt säilitada olemasoleva kõrghaljastusega.

Kehtiva Jöelähtme valla Üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 369m240) kohaselt jääb tiheasustusala piir jääb planeeringualast loodesse ning planeeritav maa-ala paikneb tiheasustusalaga külgnevas tiheasustusala puhveralas - hajaasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et uue tiheasustusala moodustamisel, mis ei ole metsaala, on lubatud reeglina moodustada elamukrunte minimaalse suurusega 3000m<sup>2</sup> ning elamute vaheline minimaalne vahekaugus peab olema 25m.

Käesolev planeering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud 29.04.2003) muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, elamute vahelise kauguse ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Uue koostamisel oleva Üldplaneeringuga (vastuvõetud 12.04.2018) vastuolu ei teki, kuna vastavalt uuele koostamisel olevale Üldplaneeringule jääb käesoleva planeeringu ala tiheasustusalasse, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ja puhkeotstarbeline maa. Koostamisel oleva uue Jöelähtme valla üldplaneeringu kohaselt (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) jääb planeeringuala ning selle kontaktvöönd tervikuna tiheasustusalasse, planeeringuala ja selle naabruses paikneva maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ja puhkeotstarbeline maa-ala. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas 3000m<sup>2</sup> ning elamutevahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Kehtiva Jöelähtme valla Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusala vahetus läheduses, kus on olemasolevaid väikeelamutega hoonestatud ja hoonestamisel olevaid maaüksusi, kus hooned paiknevad teineteisele lähemal kui kehtivas üldplaneeringus lubatud 25m ning hooned on rannale lähemal kui 100m.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jöelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üldmise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

Jöelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt jääb planeeringuala ÜVK piirkonda. Ekore OÜ tööga nr. PP-009/15 on projekteeritud ühisveevärk ja kanalisatsioon piki olemasolevat pinnasteed Metsamarja põik 4B krundi Mardiranna maaüksuse poolsesse serva. Metsamarja 4B hoonestuse liitumiseks ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga on projekteeritud liitumispunktid ning võrguvaldaja kasuks seatud servituudid.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe keskuse (EELIS, 11.11.2021) andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeringuga määratakse krundi ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs ja tehakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

#### **4.2. Planeeringulahendus**

Detailplaneeringuga liidetakse Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksused üheks tervikkrundiks, mille maakasutuse sihtotstarbeks on Elamumaa 100%, moodustatava krundi pindala on 6461m<sup>2</sup>

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40) muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, elamute omavahelise kauguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt maa-alal 31.05.2005 Jöelähtme VV otsusega nr 208 kehtestatud Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 detailplaneeringut (Vt Lisa 8) kruntide pos 2/1 ja 2/2 osas.

Käesoleva planeeringuga suurendatakse olemasolevat Metsamarja põik 4b elamumaa sihtotstarbega krundi laiendades seda Mardiranna maaüksuse võrra, uue krundi suurus on 6369m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarbeks Elamumaa 100%. Hoonestusala on krundi kirdepoolses osas, so merest kõige kaugemale jääval alal, lagedal maa-alal väljaspool metsamaa kõlvikut. Planeeritud hoonestusala kaugus põhikaardile kantud veepiirist on 75,61m – 85,75m ja 1,0m samakõrgusjoonest 66,42m - 81,20m. Uue koostamisel oleva Jõelähtme valla Üldplaneeringu koostamise käigus on täpsustatud ranna ehituskeeluvööndi ulatust Neeme külas. Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise otsusega on Keskkonnaamet andnud nõusoleku EKV vähendamiseks (03.07.2020nr 7-KKA kiri 13/20/11317) Neeme külas Tuuleranna (24505:001:0064) kinnistu põhjapiirist kuni Kivineeme tee 25 (24505:001:0817) kinnistu loodepiirini Kadakaranna tänav T8 (Kivineeme tn otsast) algava pinnasteeni – vt DP-Lisa 4. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala jääb sellest joonest maismaa suunas.

### Planeeritavad ehitusõigused

Lubatav hoonestusala pind on kuni 400m<sup>2</sup>, so 6,28% krundi pindalast.

Krundile on lubatud ehitada:

- 1 ühepere-elamu (kuni 2-korruselise hoone maksimaalse kõrgusega kuni 9m maapinnast),
- 1 abihoone (1-korruselise kõrgusega kuni 6m maapinnast)
- ja kuni 2 alla 60m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoonet maksimaalse kõrgusega kuni 5m maapinnast.

Hooneid (sh väikesed abihooneid) on lubatud ehitada ainult kavandatud hoonestusala. Ehitusloa kohustuseta alla 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib samuti ehitada ainult hoonestusala. Elamu ehitamiseks lubatud hoonestusala on hoonestusala põhjaserva kitsamalt määratud arvestades, et perspektiivne elamu jääks vähemalt 15m kaugusele naaberkrundil Kivineeme tn 25 kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Naaberkrundile Metsamarja põik 6b ehitamisel oleva elamu asukoht jääb Metsamarja põik 4b krundi piirist ca 30m kaugusele. Abihooneid võib ehitada kogu kavandatud hoonestusala ulatuses.

Suurem võimalik hoonestusala võimaldab ehitusprojekti koostamisel paigutada paremini hoonestuse asukohta krundil ning valida hoonete konfiguratsiooni, et maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

### 4.3. Nõuded hoonestusele

Kavandatavad hooned peavad hästi haakuma miljöoga. Maastiku struktuur ja haljastus peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks maastiku väärtust.

Elamumaa sihtotstarbega krundile Metsamarja põik 4b saab püstitada ühe kahekorruselise elamu ja ühe ühekorruselise abihoone ehitisealuse pinnaga üle 60 m<sup>2</sup>. Lisaks on lubatud ehitada kuni 2 alla 60m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrgust abihoonet.

Detailplaneeringus on määratud hoonestusala piirid. Hooned tuleb kruntidele paigutada järgides tuleohutuseeskirju. Elamu maksimaalseks lubatavaks kõrguseks on 9,0 m ja ühel üle 60m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoonel 6m ja alla 60m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoonetel kuni 5m planeeritavast maapinnast; lubatud katusekalle on 0-45°.

Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks plekk, betoon, puit, klaas, vineer, keraamiline plaat või krohvipinda. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba – vastavalt arhitektuursele lahendusele.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele ning olema arhitektuurselt kõrgetasemelised. Aktsepteeritud on nii kaasaegne kui ajaloolisest eesti taluarhitektuurist lähtuv endisesse kalurikülasse sobiv hoonestuse arhitektuurne lahendus. Katusekattematerjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid väärilisi materjale: puit, looduslik kivi, tellis, betoon, klaas. Välisviimistluses vältida looduslikke / naturaalseid materjale



imateerivaid materjale (nt puitu imiteeriv plastvooder, plastaknad, kiviimitatsiooniga plekk-katus jne). Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete katusekatte-materjalid, eredavärvilised materjalid. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe nõudeid.

Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, paneelid ei tohi ületada lubatud hoone maksimaalset kõrgust.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3, Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Hoonestuse ja parkimise täpne lahendus tehakse ehitusprojektiga. Parkimine lahendada omal krundil. Planeeritav üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on 3 parkimiskohta. Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

Krundi piirDED peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m, piirete läbipaistvus peab olema vähemalt 30%. PiirDED on lubatud rajada ainult elamumaa ümber õueala piiramiseks. Elamukrundi võib piirata (osaliselt) võrkaiaga, eelistatavalt looduslikust materjalist aiaga: looduskiviaed või puidust piirdeaed (roigas, latt, punutis). Piirdeaed peab arhitektuurselt sobima rajatavate hoonetega. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

Elamumaa krundi sissepääsu lähedusse paigaldada prügikonteinerid.

#### **4.4. Insolatsioon**

Kavandatud hoonestusala jääb krundi piiridest vähemalt 5m kaugusele. Elamu ehitamiseks kasutatav hoonestusala jääb krundi põhjapoolsesse ossa, elamuhoone maksimaalne lubatud on kõrgus on 9m, Kivineeme 25 krundil kehtestatud hoonestusalast jääb Metsamarja põik 4b krundile elamu ehitamiseks kavandatud hoonestusala 15 m kaugusele ning Metsamarja põik 6b krundil kehtestatud hoonestusalast vähemalt 23m kaugusele, seega 45 kraadise nurga all paistva päikese varjuala ulatub planeeritavast kuni 9m kõrgusest elamust maksimaalselt kuni 9m kaugusele, seega planeeritud elamu võimalik varjuala ei ulatu naaberkrundi Kivineeme tn 25 piirini. Metsamarja põik 4b krundile kavandatud elamu ehitamiseks kasutatav hoonestusala jääb sellest edelasse jäävast Metsamarja põik 6b elamust >35m kaugusele ja reljeefil madalamal paiknev kuni 9m kõrgune Metsamarja põik 6b elamu ei halvenda Metsamarja põik 4B krundil valgusolusid.

Metsamarja põik 4b krundile kavandatud hoonestusalale kuni 6m kõrguse abihoone ehitamisel jääb see planeeritud abihoone Kivineeme 25 krundil kehtivast hoonestusalast vähemalt 10m kaugusele, st planeeritud hoonestusalale kuni 6m kõrguse abihoone ehitamisel ei ulatu selle abihoone võimalik varjuala naaberkruntide hoonestusaladeni.

Seega ei halvenda Metsamarja põik 4b kinnistule kavandatud hoonestusalale elamu ja abihoonete ehitusõiguse andmine Kivineeme tn 25 ega Metsamarja põik 6B kruntidel valgusolusid.

Olemasolevat kõrghaljastust pole planeeringuga ette nähtud naabrite valgustingimuste parandamise eesmärgil likvideerida, krundil kasvavad puud säilitatakse maksimaalselt.

#### **4.5. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas, mis asub Neeme küla lääneosas, Metsamarja põik tänava ja Jõesuu lahe vahelisel alal. Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala haja-asustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Planeeringuala läbib rannal euomatkarada E-9.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse muuta olemasoleval elamumaa krundil „Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringuga“ (OÜ Maaplaneeringud, töö nr.197-04, kehtestatud 31.05.2005, VV otsus nr 208) määratud ehitusõigust. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi,

millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamumaadega, siis ühe eluaseme rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatava üksikelamu ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse võimalikult maksimaalne säilitamine. Planeeritav ala piirneb Jõesuu lahega ning planeeringuga ei seata veekogu avalikku kasutamist kitsendavaid nõudeid. Planeeringuala mereäär ei ole supelrand LKS § 42 mõttes.

Vastavalt Looduskaitseadusele kehtivad planeeringualal mereranna piiranguvöönd, ranna ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd. Rannal on kallasrada ja vastavalt Üldplaneeringule Euromatkarada E9.

**Planeeringuala kalda ja ranna piiranguvööndi ülesanne on metsa, vee ja pinnase, looduskoosluse kaitse ning puhke-tingimuste säilitamine.** Ranna piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete ladustamine ja töötlemine, maavarade kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu va. kalapüügiõigusega isikul vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaadel metsa ja põllumajandustöödeks. Ranna või kalda veekaitsevööndis on keelatud geoloogilise uuringu teostamine, majandustegevus, keemilise taimekaitsevahendi ja väetise kasutamine. Lubatud on heina ja roo niitmine.

Olemasolevat kõrghaljastust (männimets) tuleb võimalikult säilitada. Kruntidel tuleb hoonete ja teede rajamisega rikutud pinnas taastada. Hoonestusalale jäävate puude eemaldamise vajadus otsustada hooneprojektide järgi.

Kavandatava elamu veevarustus – planeeritud on liitumine planeeringuala läbiva projekteeritud ühisveevärgiga ning kanalisatsiooniga.

Sademete veed hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul hoonestusalalt eemaldatav kasvupinnas ja kasutada hilisematel heakorrasustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Jäätmekäitlus lahendatakse planeeringualal vastavalt Jöelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. /Jöelähtme Vallavolikogu määrus 28. 02. 2013 nr 112/

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Väikeelamutes tekkivate biolagunevate jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides. Kompostrid ja kompostimisaunad peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

#### **4.5.1.Ranna-ala kaitseabinõud**

Käesoleva planeeringu realiseerimisega ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele. Planeeritavad tegevused on Jöelähtme valla üldisi arengusuundi järgivad ning üldplaneeringuga vastavuses.

Looduskaitseaduse § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades looduskaitseaduse § 34 sätetust ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Vastavalt LKS § 34 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.

Kuna detailplaneeringuala on osaliselt kaetud metsaga, siis vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõikele 2, on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

### **Looduskoosluste säilitamine**

Ranna ja kalda kaitse eesmärk on vastavalt LKS §-le 34 kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine. LKS § 37 lg 2 sätestab, et ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Planeeringualal kasvab üksipuid (männid), kaguosas ulatub planeeringualale metsakõlvik (männik), rannaalal on liivariba ja kivirahnud.

Vastavalt kehtivale Harju Maakonna planeeringule 2030+ (kehtest. 09.04.2018 ) ega ka kehtivale Jõelähtme valla Üldplaneeringule (kehtestatud 29.04.2003 Jõelähtme VV otsusega nr 40) , mis on vastavuses varem kehtinud Harju maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ei kuulu planeeringuala rohevõrgustikku koosseisu. Rohevõrgustiku tuumala T8 jääb planeeringualast kirdesse.

Planeeritud hoonestusaladest väljapoole jääv maa-ala jääb loodusliku ilmega haljasalaks. Eesmärgiks on säilitada maksimaalselt looduslik ilme. Planeeritud hoonestusala on tunduvalt suurem lubatavast ehitusalusest pinnast, et võimaldada hoonete projekteerimisel neid paremini sobitada loodusesse ning säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Metsaga kaetud merepoolne planeeringuala osa on jäetud hoonestusõiguseta.

Merele lähemal kasvavad männid esteetilisema väärtusega, sest seal esinevad puude kasvamiseks paremad valgustingimused. Planeeringuala kirdeosas kasvavad puud on hõredamate ja halvasti laasunud võradega ning esteetiliselt vähemväärtuslikud. Rannal on liivariba.

Maaüksusel ei ole inventeeritud kaitsealuste liikide elupaiku ning see ei kuulu ühegi kaitstava loodusobjekti koosseisu.

Kavandatud hoonestusalast mere poole jääval metsaalal kasvavad puud on paremas seisukorras, kuid see metsaala vajab hooldust, et väärtuslikumatele puudele anda paremad valgustingimused ning tõsta krundil kasvava metsaala kvalitatiivset haljastusväärtust. Eesmärgiks on maksimaalselt säilitada looduslik ilme ning vältida liigset sekkumist. Halvas seisukorras üksikute puude raie on vajalik, samuti peab takistama ala võsastumist. Hoonete ehitusprojektide koostamisel viia läbi hoonestusala puistu haljastuslik hinnang ning välisruumi kujundusel ja haljastusprojekti koostamisel lähtuda ranna kaitse-eesmärkidest. Raietööde teostamiseks taodelda eelnevalt luba. Võsaraieks ja puude eemaldamiseks on sobivaim aeg lehtedeta periood, kui linnud ei pesitse (sügisest kevadeni); kevaditi ja suvel kahjustavad raietööd lisaks lindudeloomade häirimisele ka rohttaimestikku ja aluspinnast. Lehtpuude ja -põõsaste raieks on sobivaim aeg augustis-septembris, sel ajal raiumine nõrgestab puujuuri ning uued võsud kas ei teki või on vastuvõtlikud talvekülmadele. Raied tuleks läbi viia järkjärgult, sest äkiline valgustingimuste muutmine ei mõju puudele hästi. Puid ei tohi jalalt langetada, et mitte kahjustada ümbritsevaid puid ja elustikku.

Et tagada hoonestusaladest väljapoole jääval maa-alal loodusliku ilme säilimine hooldusvõtete abil, on soovitatav ehitusprojektide koostamisel tellida ka haljastuse hoolduskava

Planeeringuala krundi hooldamisel kasutada ranna piiranguvööndis vaid kergeid masinaid, mis ei kahjusta pinnast ning ei tekita rööpaid (samuti tuleb vältida hoolduse läbiviimist vihmase ilmaga, kui maapind on pehme ja niiske). Tuleks vältida sünteetiliste taimekaitsevahendite ja -mürkide kasutamist, kuna neil on nii otsene kui kaudne negatiivne mõju piirkonna taimestikule ja loomastikule. Planeeringuga seatakse eesmärgiks maa-alal väljaspool planeeritud hoonestusalasid loodusliku ilme säilimine õigete hooldusvõtete abil.

### **Rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.**

Ranna kaitse eesmärgiks on seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Rannal on kallasrada ja vastavalt Üldplaneeringule Euromatkarada E9.

Kallasrada on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel Keskkonnaseadustiku Üldosa seaduse § 38 10m tavalisest veepiirist. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (*ajutine kallasrada*). Sõltumata maaomandist tuleb tagada kallasraja seaduskohane kasutatavus.

Planeeringu elluviimisega paraneb juurdepääs ranna-alale ja on tagatud inimeste vaba liikumine kallasrajal. Piirded on lubatud rajada ainult elamumaa ümber õueala piiramiseks ning seeläbi ei saa takistatud vaba liikumine avaliku kasutusega kallasrajal.

### **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Ranna kaitse eesmärgiks on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel pole eeldatavalt olulist täiendavat mõju senisele üldisele foonile valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäätmetekke, vee, pinnase, õhusaaste, müra ja vibratsiooni osas. Ehitusperioodil on täheldatavad võimalikud ajutised erisused, mis on leevendatavad ega oma püsivat mõju. Ehitustööde teostamisel kasutada keskkonda säästvaid tehnoloogiaid, müratekitavaid ehitustöid on keelatud läbi viia õhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel.

Ranna veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud Veeseaduses, käesoleva planeeringuga ehitustegevust ega uusi rajatisi pole veekaitsevööndisse planeeritud.

Ranna piiranguvööndis on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks (LKS § 37).

Uusi teid pole käesoleva detailplaneeringuga kavandatud. Varem planeeritud on juurdesõidutee Metsamarja põik 4B ja 6B maaüksustele kirde suunast, mille (tupiktee) lõppu Metsamarja põik 6b ja 4b sissesõitude juurde on kavandatud tee laiendusena rajada prügiveoki ja päästeauto ümberpööramis koht. Seeläbi kaob vajadus kasutada edaspidi juurdesõiduks planeeringualale olemasolevaid ranna ehituskeeluvööndis asuvaid erakinnistutel kulgevaid pinnas- ja kruusateid (Kivineeme tee ja selle pikendus), mis jäävad kavandatavast hoonestusalast mere poole.

Planeeringuga ei ole kavandatud olulisi pinnast kahjustavaid tehnovõrke, varem projekteeritud tehnovõrgud kulgevad piki planeeringuala läbivat olemasolevat kruusateed (Kivineeme tee pikendus).

Peale uue (hetkel rajamise lõppjärgus oleva) Metsamarja põik tee (DP-Lisa 7) kasutuselevõttu, mis tagab juurdepääsu planeeringualast kagusse jäävatele maaüksustele, jääb merepoolne planeeringuala läbiv pinnaste (Kivineeme tn pikendus) kasutusest välja ning aja jooksul taastuks seal looduslik olukord.

Planeeringulahenduse elluviimisega ei ole ette näha inimtegevusest lähtuvate kahjulike mõjude avaldumist rannal, kui peetakse kinni planeeringus seatud nõuetest ja tegevusmahtudest.

### **Kalda eripära arvestava asutuse suunamine**

Planeeringuala poolitab olemasolev piki Mardiranna ja Metsamarja 4B kruntide vahelist piiri kulgev pinnaste - Kivineeme tee pikendus. Sellest teest merepoole jäävale maa-alale pole tegevusi planeeritud. Kavandatud hoonestusala jääb nimetatud pinnasteest (maa poole) kirde suunas.

Väljakujunenud hoonestus lähipiirkonnas jääb valdavalt Kivineeme teest maismaa poole, ka planeeritav hoonestusala jääb Kivineeme tee pikendusest maismaa suunas. Juurdesõiduks Metsamarja põik 4B ja 6B maaüksustele rajatakse uus juurdesõidutee (tupiktee Metsamarja põik teelt planeeringualast kirdes).

Kivineeme teest merepoolsel alal säilib olemasolev looduslik keskkond, sellele alale tegevusi pole planeeritud. Haljastust hooldatakse minimaalset sekkumist silmas pidades.

### **Vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine**

Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Planeeringuala kahte ossa jaotavast olemasolevat Kivineeme teest mere poole pole tegevusi planeeritud.

Valdaval osal planeeringualast säilib olemasolev looduslik olukord. Hoonestusala on kavandatud planeeringuala kirdepoolsesse ossa lagedale alale.

Elanike poolt korrastatakse rand, metsaalune puhastatakse võsast, haiged puud eemaldatakse jmt. Metsale luuakse paremad kasvutingimused. Kallasrada muutub läbitavaks ning üldplaneeringukohane euromatkarada kasutatavaks. Oluline on suveperioodil ranna pidev puhastamine tuultega rannale veepiirile kuhjuvatest adruvaaludest, mis roiskumisel levitavad haisu ning teevad kallasrajal viibimise ebameeldivaks. Piirkonna elanike pääsuks randa on Metsamarja põik 4B ja 6B vahelise piiri maa-alale seatud jalgsi läbipääsu servituut.

#### **4.5.2. Mürakaitse abinõud**

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses realselt olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (21.00-7.00). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi elamualadel kella 21.00 – 7.00 vahel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud II kategooria tööstusmüra piirtaset - päeval 50dB ja öösel 40dB.

Projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

#### **4.5.3. Sademetevee käitlemine**

Valdavalt säilitada olemasolevat reljeefi. Hoonestusala vertikaalplaneering lahendada hoone ehitusprojektiga. Sademete veed projekteeritavate hoonete katustelt ja krundi kõvakattega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse. Soovitav on koguda hoonete katustelt sademevesi ja taaskasutada kastmisveena, tualettide loputusveena jms. Sademeteveett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademeteveett ei tohi juhtida olmereovee-kanalisatsioonitrassi. Sademeteveest vabanemiseks tuleb eelistada maastikukujunduslike võtetega looduslähedasi lahendusi.

Täpne kavandatavate hoonete suhteline kõrgus määratakse hoonete eskiisprojekti staadiumis arvestades valitud asukoha reljeefi ja olemasolevat haljastust. Absoluutkõrguste muutmine krundil pole üldjuhul soovitatav, muudetakse vaid vajadusel, et rajada juurdepääsutee ning tagada sadevete äravool. Maapinna kõrguste muutmist säilitatava kõrghaljastuse piirkonnas mitte ette näha, säilitada maksimaalselt olemasolev looduslik ilme.

#### **4.5.4. Haljastus ja heakord**

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeringus on näidatud elamu soovituslik asukoht. Hoonestuse täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Krundi hoonestusprojektiga lahendatakse ka krundi õueala haljastus. Üldprintsipiiks on maksimaalselt säilitada looduslik metsamiljö.

Planeeringuala kruntidel tuleb läbi viia metsahooldus. Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Hoonestusalale jäävad puud eemaldatakse vastavalt kehtivale korrale kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega. Põlismetsa alal võib eemaldada ehitusalusest pinnast väljaspool ainult väheväärtuslikke haigeid puud. Trasside-tee ehitamiseks hädavajalike puude eemaldamine kooskõlastatakse läbi ehitusloaprojektide.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised normikohased kujud.

#### **4.5.5. Jäätmekäitlus**

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki tehnoloogilisi võimalusi jäätmete liigiti kogumiseks nende tekkekohas ning nende taaskasutamiseks, kui see ei ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäära kulukas. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ning seejärel liigiti koguda. Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal. Kui jäätmeid pole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb need anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi ja vastavalt kehtestatud korrale anda üle vastavat luba omavale jäätmekäitlusettevõttele..

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juuresõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

#### **4.5.6. Radooniohu kaitseabinõud**

Eesti territooriumi pinnaseõhus varieerub see näitaja valdavalt vahemikus 23–75 kBq/m<sup>3</sup>. Eestis loetakse ohutuks taset, kui radoonisisaldus on pinnaseõhus kuni 30 kBq/m<sup>3</sup>. Kuigi Jöelähtme valla keskmine radoonitase on kõrge (200-250 Bq/m<sup>3</sup>), siis pinnase radoonisisalduse kaardi järgi asub planeeritav ala piirkonnas, kus on pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus 30–50 kBq/m<sup>3</sup> (vt Lisa 2). Elamu projekteerimisel viia projekteeritava hoone asukohas läbi radoonimõõtmised. Radooniohutu lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt radoonimõõtmise tulemustele.

Ehitusprojekti koostamisel näha ette vastavad radoonitõkke abinõud vastavalt EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Pinnase kõrge radoonisisalduse korral on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon), sealjuures elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke; radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad.

Elamu ventilatsioonisüsteem tuleb projekteerida selliselt, et hoonealuse kõrge radoonisisaldusega pinnase õhk ei satuks eluruumidesse.

Olmevee radoonisisaldus ei tohi olla suurem, kui on joogiveele kehtestatud normiga lubatav. Kõrgema radoonisisaldusega olmevee tarbimise korral tuleb kasutada eriseadmeid veest õhu eemaldamiseks.

#### 4.6. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonete vahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arvvaartustest. Planeeritaval alal on arvestatud, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3, hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete tuleohutuse lahendused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on minimaalselt 5,0 m, hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, Tuleohutuse seadus

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

#### 4.7. Liikluskorraldus ja parkimine

Seni on juurdepääsuks planeeringualale kasutusel olnud Kivineeme tee pikendus läbi eraomandis oleva Kivineeme tn 25 maaüksuse. Nagu ka 2005.a kehtestatud Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 mü detailplaneeringuga kavandatud, rajatakse Metsamarja põik 4b kinnistule uus juurdepääs praegu ehitamise lõppjärgus olevalt avalikult kasutatavalt teelt - Metsamarja põik tänava pikenduselt (ehitusprojekt vt Lisa 7). Olemasoleva Kivineeme tee pikenduse näol on tegemist avaliku kasutusega erateega eramaal ja uue juurdepääsu valmimisel seda eramaid läbivat teed enam ei kasutata.

Metsamarja põik 4B kinnistule juurdepääsuks on planeeritud kasutada uut käesoleva planeeringuala kirdeosa ja Metsamarja põik tee vahelist juurdesõiduteed.

2005.a kehtestatud Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 mü detailplaneeringuga oli kavandatud juurdepääsuks Metsamarja põik 4Bb ja Metsamarja põik 6B kruntidele tolmuvaba kattega 4,5m laiune kohalik tee (Metsamarja põik T3 transpordimaa kinnistult katastritunnus: 24505:001:0801) läbi Metsamarja põik 6A ja 4A maaüksuste (maatulundusmaad, katastritunnused: 24505:001:0798 ja 24505:001:0795).

Kavandatav juurdesõidutee on tupiktee, päästeauto ja prügiveoki ümberpööramiseks tuleb rajada Metsamarja põik 4B ja 6B kruntide sissesõidu juurde.

2005.a kehtestatud Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 mü detailplaneeringuga oli määratud tingimused juurdesõidutee - tupiktee rajamiseks Metsamarja põik tänavalt kuni Metsamarja põik 4B JA 6B kruntideni:

- *Läbi metsa planeeritud tupiktee tuleb loodusesse maha märkida nii, et see ei põhjusta puude mahavõtmist*
- *Tupiktee lõpus ja tuletõrjeveemahuti juures on võimalus tuletõrjeauto ümberpööramiseks (tugevdatud pinnasega plats 12x12 m ).*

*Kuna 12x12m suuruse platsi rajamine tupiktee lõppu tooks kaasa märkimisväärse puude mahavõtmise, siis käesolevas detailplaneeringus on väljapakutud väiksemal pinnal päästeauto (või prügiveoauto) manööverdämist võimaldav liikluskeem, mis võimaldab puid säilitada ning tugevdatud pinnasega sillutatud ala vähendada. Konkreetne lahendus tehakse ehitusprojektiga.*

Juurdesõidutee lõpust mere äärses kallasrajani on varemkehtestatud detailplaneeringuga planeeritud piirkonna elanikele jalgsi läbipääs piki planeeringuala Metsamarja põik 4b ja 6B vahelist krundi piiriala ja seatud Metsamarja põik 3, 4, 4A,4B, 6A, 6B kinnistute kasuks vastav jalgtee servituut. Käesoleva planeeringuga seda lahendust ei muudeta. Jalgtee täpne paiknemine piki planeeringuala loodekülge ja naabermaaüksuste kaguserva täpsustada looduses nii, et läbipääsu tagamiseks poleks vajadust puid likvideerida.

Ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada omavalitsuse loal krundi sissepääsuteede paiknemist. Juurdesõidud kruntidele peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed teed ja platsid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede ja platside rajamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalses ulatuses säilitamisega. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sõelmetega (graniitsõelmetega, tellissõelmetega) või sillutatakse kivisillutisega (paekiviplaadid, betoonkivi), lubatud on puidu kasutamine.

Jalgteed sillutatakse kruusaga, sõelmetega, koorepurumultsiga või kivisillutisega (nt kiviplaadid, looduskivi), lubatud on puidu kasutamine.

Parkimine lahendatakse omal krundil arvestades parkimisvajadusi üksikelamutele vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 tabel 9.2, võttes aluseks väike-elamute ala vajadused. Planeeritav üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade asukoht krundil antakse ehitusprojektiga. Autode parkimiseks näha ette sillutatud alad. Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

#### **4.8. Tehnovarustus**

Lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele

*Ekore OÜ tööga nr. PP-009/15 on projekteeritud ühisveevärk ja kanalisatsioon piki olemasolevat teed Metsamarja põik 4B krundi Mardiranna maaüksuse poolsesse serva. Metsamarja 4B hoonestuse liitumiseks ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga on projekteeritud liitumispunktid.*

*Planeeringuala idanurgas on Elektrilevi OÜ liitumiskilp, Metsamarja põik 4b ja 6B vahelisel piiril on Elektrilevi OÜ jaotuskilp.*

Hoonete küttesüsteemi valikul tuleb vältida fossiilsete kütuste kasutamist, eelistada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

#### **4.9. Kuritegevuse ennetamine**

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Loomulikult ei vähenda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus

Korrashoid. Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.



Elatavus. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. Elamutega hoonestatud alal, kus elanikud on aastaringselt kohal on üheks heaks võimaluseks naabrivalve rakendamine. Naabrid, vastavalt omavahelisele kokkuleppele, oma liikumistel hoiavad silma peal ka naabri hoonetel.

Nähtavus. Soovitav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

Välisvalgustus. Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

Valve. Kui külas paiknevad elamud üksteisest kaugel ja kõigis ei elata aastaringselt, siis tuleks kasutada elektroonilisi valveseadmeid, mis annavad märku alarmiga või signaaliga valveteenistuse valvepuldil.

Territooriumi piiramine. Planeeritud pereelamu kruntidele on lubatud rajada piirdeaedu. Pereelamu krundi osade piiramine piirdeaiaga, tähistab privaatala ning hoiab ära juhuslike inimeste sattumise hoonete juurde.

Muud meetmed. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgimise rakendamine.

#### **4.10. Planeeringu realiseerimine**

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine algab maakorralduslikest toimingutest

Planeeringu realiseerimise esimeses etapis ehitatakse välja juurdesõidutee ja tehovarustus ning seatakse vajalikud servituudid.

II etapis toimub krundi hoonestamine ning heakorrastamine vastavalt ehitusprojektile.

Ehitiste kasutuselevõtuks peavad olema valmis ehitatud tehnovõrgud, sh tagatud tuletõrje veevõtuvõimalus ning rajatud juurdesõidutee planeeritud krundile.

## 5. Tehnilised näitajad

KRUNTIDE MOODUSTAMINE					
pos nr	plan. krundi pindala m <sup>2</sup> )	plan. krundi sihtotstarve (kü liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (kü nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurus	osade senine sihtotstarve vastavalt kü liigile
1	6461	E100%	Metsamarja põik 4B 24505:001:0796	2468 + 3993	E100%
			Mardiranna 24505:001:0302		M100%

TEHNILISED NÄITAJAD			
planeeringuala suurus	ca	6500m <sup>2</sup>	
kruntide arv		1	
maa-ala bilanss:			
Elamumaa 100%	100%	6461 m <sup>2</sup>	
hoonetealune pind		400m <sup>2</sup>	
kavandatud hoonete arv		4	
parkimiskohtade arv		3	

KRUNDI PLANEERITUD  
EHITUSÕIGUS

pos nr	aadress/ ettepanek	plan. krundi pindala (m <sup>2</sup> )	lubat. max ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	hoonete lubat. max kõrgus plan. maa-pinnast (m) elamu/abihoone	hoonete lubat. Max korruselisus elamu/abihoone	max hoonete arv krundil elamu/abihoone	lubat. suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüsisus	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa-kaalu % (katastriüksuse liigiti)	plan.parkimis-kohtade arv	Arhitektuurinõuded ja piirangud
1	Metsamarja põik 4B	6461	400	9...6(5)*	2 /1	1 / 1+2**	6,2	TP3	E100%	3	vt Seletuskiri ptk 4.3

\* abihoone lubatav kõrgus on kuni 6m; alla 60m<sup>2</sup> ehitusloakohustusega abihoonete lubatav kõrgus on kuni 5m

\*\* 1 abihoone (>60m<sup>2</sup>) ja kuni 2 alla 60m<sup>2</sup> /h<5m ehitusloakohustusega abihoonet

Märkus: parkimismatatiiv 3 parkimiskohta ühele ühepereelamule