

Laki 14a-704, 10621 Tallinn
Tel. 670 1009
e-post: corson@corson.ee

Registrikood 10006729

MTR EP10006729-0001
MTR EK10006729-0001
MTR EO10006729-0001

Projekteerimine
Ehitusekspertiisid
Omanikujäreelvalve



NEEME KÜLA RANNIKU MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Töö nr. 1419

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, 74202,
Telefon: 60 54 887
E-post: kantselei@joelachtme.ee

Huvitatud isik: Anneli Kajamaa
Tanuma tee 18, Jõelähtme vald, Harjumaa
Telefon: 5101015
E-post: anneli04@mail.ee

Planeerija: Osühing Corson
Registrikood 10006729
Kontaktisik: Toomas Liiv
Telefon: 56 533 73
E-post: toomas@corson.ee

TALLINN 2020

SISUKORD

1	ÜLDOSA.....	2
1.1	Üldandmed.....	2
1.1.1	<i>Töö nimetus</i>	2
1.1.2	<i>Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed</i>	2
1.2	Sissejuhatus	2
1.2.1	<i>Detailplaneeringu eesmärk</i>	2
1.2.2	<i>Planeeringu lähtealused ja -dokumendid</i>	2
1.2.3	<i>Arvestatud seadused ja õigusaktid</i>	3
2	OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1	Asend ja planeeritava ala olukorra kirjeldus	4
2.1.1	<i>Reljeef</i>	4
2.1.2	<i>Planeeringualaga külgnevad kinnistud</i>	4
2.1.3	<i>Olemasolevad teed ja juurdepääsud</i>	5
2.1.4	<i>Olemasolevad hooned ja rajatised</i>	5
2.1.5	<i>Haljastus</i>	6
2.1.6	<i>Rannaäärne ala</i>	6
2.2	Detailplaneeringu maa-ala olulised tehnilised näitajad	6
3	PLANEERINGUETTEPANEK.....	7
3.1	Jöelähtme valla üldplaneering	7
3.2	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
3.3	Krundijaotuskava.....	8
3.4	Kruntide ehitusõigus.....	9
3.5	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	9
3.6	Sildumiskoht ja rannarajatised.....	10
3.7	Piirded ja kallasrada.....	11
3.8	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	11
3.9	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks.....	12
3.10	Juurdepääsud, liikuskorraldus ja parkimine.....	12
3.11	Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
3.12	Vertikaalplaneerimine	13
3.13	Tuleohutusabinõud.....	13
4	Olemasolevad ja planeeritavad kitsendused ja servituudid.....	13
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
5.1	Veevarustus	14
5.2	Tuletõrjerveevarustus.....	14
5.3	Reoveekanaliseerimine	15
5.4	Sajuvee ärajuhtimine	15
5.5	Elektrivarustus	15
5.6	Telekommunikatsioonivarustus.....	15
6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	16
7	KESKKONNATINGIMUSED	17
8	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	18

1 ÜLDOSA

1.1 Üldandmed

Objekti aadress on Harjumaa, Jõelähtme vald, Neeme küla, Tanuma tee 18 (24505:001:1110). Planeeringu menetlemise ajal on asukoha aadress muutunud.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 30.04.2015 korraldusega nr 320 Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.

1.1.1 Töö nimetus

Neeme küla, Ranniku kinnistu detailplaneering

1.1.2 Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Maa-ala plaani koos tehnoorkudega on koostanud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ (Litsentsid 251 MA, 132 MA-k) töö nr TT-3728.

1.2 Sissejuhatus

1.2.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tanuma tee 18 kinnistu kaheks elamumaa krundiks jaotamine, hoonestusalade piiritlemine ning ehitusõiguse määramine. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette kuni kahe sildumiskoha ja rannakindlustuse rajamine planeeritavale alale. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavale alale juurdepääs, tehnoorkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitsetelised abinõud.

1.2.2 Planeeringu lähtealused ja -dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Neeme küla Toomari II maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 176);
- Neeme küla Ranna maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 260);
- Planeeritava maaüksuse katastriplaanid.

1.2.3 Arvestatud seadused ja õigusaktid

- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Ehitusseadustik;
- Looduskaitseadus;
- Veeseadus;
- „Asjaõigusseadus“;
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Siseministri 30. märts 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuleõrje veevarususele“;
- Majandus- ja taristuministri 03. juuni 2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Jõelähtme valla arengukavad;
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetme kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused;
- Muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused;
- Hea ehitustava.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asend ja planeeritava ala olukorra kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav 5027 m² suurune Tanuma tee 18 kinnistu asub Harjumaal Jõelähtme vallas Neeme küla idaosas ja piirneb ühest küljest Kaberneeme lahega.



Skeem 1. Tanuma tee 18 kinnistu asukoht Neeme külas (väljavõte maa-ameti ortofotost koos kinnistu piiridega 2015 aastal), planeeringusse haaratud kinnistu ala on tähistatud punase joonega.

Tanuma kinnistu 18 paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Üldplaneeringu kohaselt asub Tanuma tee 18 Tampli eesaliselt miljöökaitsealal.

2.1.1 Reljeef

Planeeringuala reljeef on üldjoontes laugjas ning jääb kõrguste vahemikku ABS +5,00 m kuni ABS +4,00 m. Reljeef on järsult langev ida-suunal, mereranda (Skeem 1).

2.1.2 Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Tanuma tee 18 kinnistu külgneb 5 kinnistuga: Tanuma tee 14, 22, 24, 26 ja Tampli tee 4. Idasuunast piirneb kinnistu merega.



Skeem 2. Tanuma tee 18 kinnistu vaade mere poolt (R.Tust 2015).

2.1.3 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Tanuma tee 18 kinnistule on juurdepääs Tanuma teelt läbi Tanuma tee 14 (katastritunnus 24505:001:1720) eratee.

2.1.4 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeringualale jäävad olemasolevad hooned ja rajatised Tanuma tee 18 (24505:001:1110) kinnistul.

Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel on kinnistul asuvad hooned ja rajatised järgnevad:

Nimetus	Hoone/ Rajatis	Ehitisregistrikood	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Elamu	Hoone	116044172	1910	1	126
Kelder- kasvahoone	Hoone	116044602		1	52
Abihoone	Hoone	116044175		1	105
				KOKKU	283

2.1.5 Haljastus

Planeeringuala mereküljel kasvavad harilikud männid *Pinus sylvestris*. Mändide alune on paiguti pinnase liikumisega paljastanud puujuured. Samuti toimivad puud erosiooni tõkestajatena. Mändide vahel on ka mõned üksikud kodumaised lehtpuuliigid nagu Harilik pihlakas *Sorbus aucuparia*, Harilik vaher *Acer platanoides*, Suurelehine pärn *Tilia platyphylla*, Harilik hobukastan *Aesculus hippocastanum*, Harilik tamm *Quercus robur* ja erinevad paju liigid *Salix*. Meretuulte eest õueala varjamiseks on istutatud Harilike kadakaid *Juniperus communis* ja Harilike sireleid *Syringa vulgaris*.

Merepoolne rand on kaetud rannikualadele omaste roht- ja heintaimedega.

Õuealal on erinevad viljapuud, nt piri-, õuna- ja ploomipuud.

2.1.6 Rannaäärne ala

Säilinud on vähesel määral vanad lautrikoha jooned. Rand on kaetud rannikualadele omaste roht- ja heintaimedega. Ranna puhul on tegu segatüüpi rannaga, kus liiv vaheldub randa uhutud kividega.

2.2 Detailplaneeringu maa-ala olulised tehnilised näitajad

Tanuma tee 18 kinnistu (24505:001:1110)

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%

Hoonete arv - 3

Ehitisealune pind – 283 m²

Kinnistu suurus 5027 m²

3 PLANEERINGUETTEPANEK

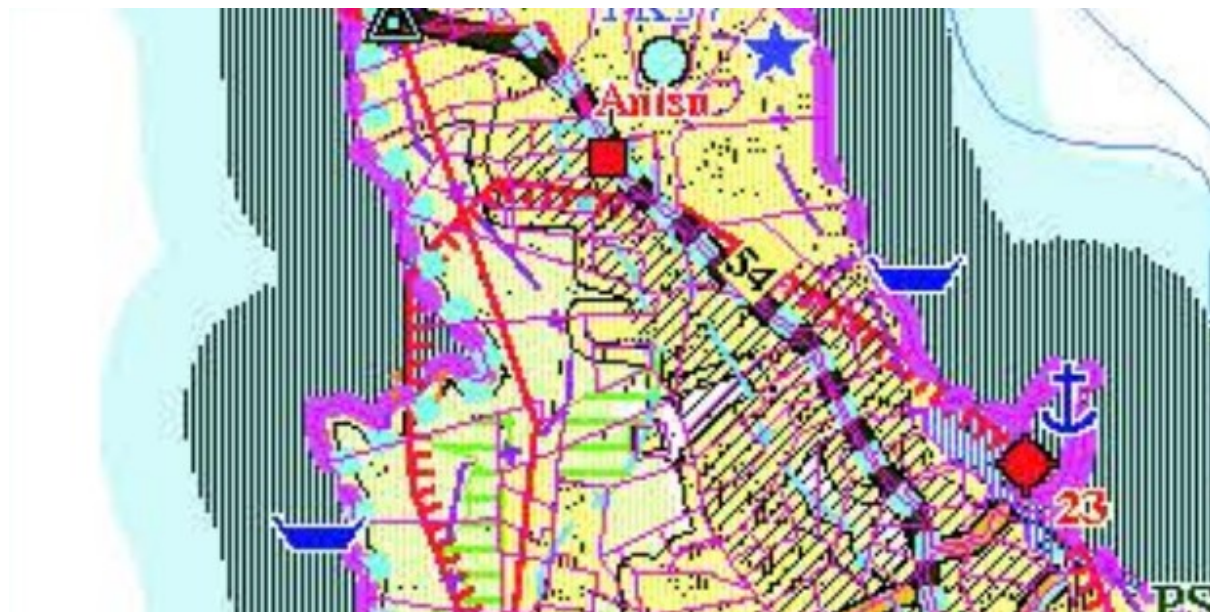
3.1 Jõelähtme valla üldplaneering

Vastavalt Jõelähtme valla 29.09.2003 otsusega nr. 40 kehtestatud üldplaneeringule on maa-alale ette nähtud elamumaa sihtotsatarve. Planeeritav ala asub tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa.

Maaüksuse asub miljöökaitsealal, kus peab pöörama tähelepanu rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.

Üldplaneeringu kohaselt on minimaalne krundi suurus soovituslikult 3000 m². Vastavalt üldplaneeringule on elamute minimaalne vahekaugus 25 m.

Üldplaneering sätestab ehituskeeluvööndi laiuseks tiheasustusalal merest üldjuhul 50m, aga lubab arvestada keeluvööndi määratlemisel väljakujunenud ehitusjoont. Kuna kinnistu ise ja kinnistul asuvad olemasolevate hoonete asukoht asub ajalooliselt tervenisti merele lähemalt kui 50 m, siis ei ole üldplaneeringus sätestatud ehituskeeluvööndi kasutamine rakendatav, mistõttu keeluvööndi määratlemisel kasutatakse väljakujunenud ehitusjoont.



Skeem 3 Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi väikeelamumaaal.

Lisanduvate elanike seisukohast on oluline, et Neeme külas on olemas elanike teenindamiseks vajalik sotsiaalne infrastruktuur.

Vastavalt Jõelähtme valla uuele koostatavale üldplaneeringule on tiheasustusalal suurim lubatud ehitistealune pindala kuni 3000 m² kruntidel kuni 20%, üle 3000 m² kruntidel mitte enam kui 600 m² (koos parkimisala ja teega).

3.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva valla üldplaneeringu muutmiseks minimaalse krundi suuruse ja eluhoonete vahelise kauguse osas.

Üldplaneeringu kohaselt on minimaalne krundi suurus soovituslikult 3000 m². Käesolev detailplaneering näeb ette olemasolevast krundist kahe krundi loomise, mille käigus väiksem krundi pindala (1649 m²) osutub väiksemaks kui üldplaneeringus ette nähtud. Väiksema krundi suurus on olemasoleva krundi jaotamisel võetud võimalikult suureks, arvestades olemasolevate hoonete ja

rajatiste võimalikult vähest lammutamist. Planeeringu kontaktvööndis on kruntide suurus vahemikus 1270 – 12450 m², kusjuures enamuse krunte on umbes 1500 m² ringis, mistõttu ei riku kavandatav lahendus ala üldist struktuuri ja ei ole vastuolus üldplaneeringu eesmärkidega.

Samuti näeb üldplaneering ette elamute minimaalse vahekauguseks 25 m. Kinnistul asuvate hoonete vaheline kaugus on 14 m. Detailplaneering ei ole kooskõlas Jõelähtme valla üldplaneeringuga, kuna teeb ettepaneku jätta detailplaneeringu alal elamute vahelised kaugused 14 m peale ehk ajalooliselt olemasolevate hoonete vahekauguseks. Kavandatav lahendus ei ole vastuolus planeeringu kontaktvööndis eksisteeriva olukorraga. Siin on elamute vahelised kaugused vahemikus 13,7 m – 68,0 m.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna sellisel juhul lisandub Jõelähtme valda uusi elanikke. Selline areng on kooskõlas valla arengu strateegiaga. Kuna Neeme külas on korralik infrastruktuur, siis uute elanike lisandumine ei kurna olemasolevat taristut.

Lisaks ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit rannale treppide rajamiseks 44,9 m², planeeritud ehituskeeluvööndi vähendamine 43,5 – 38,7 meetrit olemasolevast ehituskeeluvööndi piirist. Lisaks on ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit juurdepääsu kaldtee rajamiseks rannanõlvale 53,8 m² ulatuses, planeeritud ehituskeeluvööndi vähendamine 43,0–21,2 meetrit olemasolevast ehituskeeluvööndi piirist. Trepid ja juurdepääsutee on vajalikud selleks, et oleks ohutu ligipääs lauteritele. Ilma treppideta oleks pääs taastatavatele latikohtadele raskendatud, kusjuures meelevaldsetest kohtadest rannanõlvalt laskumine ei seaks ohtu mitte ainult liiklejate tervise, vaid ohustaks ka rannanõlva terviklikkust. Treppide rajamine ei lähe vastuollu ka veekaitsevööndi eesmärgiga, st ei kaasne reostust veekogule.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek on toodud joonisel 1419_DP_06.

3.3 Krundijaotuskava

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tanuma tee 18 elamumaa sihtotstarbega maaüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks. Hoonestatavad elamumaa krundid on kavandatud olemasolevat hoonestust arvestades ja tagab võimalikult vähese lammutustegevuse.

MAAKASUTUSE TABEL					
POS	Planeeringu eelne krundi suurus (m ²)	Planeeringu eelne sihtotstarve (katastri liikide alusel)	Planeeritav sihtotstarve (katastri liikide alusel)	Planeeringu järgne krundi suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksusest
1	5027	E 100%	E 100%	3285	24505:101:1110; avalik veekogu
2			E 100%	1649	24505:101:1110

KRUNTIDELE LIIDETAVAD JA LAHUATAVAD OSAD				
POS	Olemasoleva krundi suurus (m ²)	Planeeritav kruntide suurus (m ²)	Krundile liidetavad/lahutatavad* osad (m ²)	Liidetakse/lahutatakse katastriüksusest
1	5027	3285	-13	24505:101:1110
			55	avalik veekogu
			3	avalik veekogu
			2	avalik veekogu
2		1649	-140	24505:101:1110

*Krundidelt lahutatavad osad liidetakse avaliku veekoguga

Moodustatavatel kruntidel on korrigeeritud kruntide piire avaliku veekogu arvelt. Vastavalt Maa-ameti juhiste tuleb uute kruntide moodustamisel arvestada, et avaliku veekoguga piirnevad küljed tuleb lahendada lähtudes põhikaardi veepiirist.

3.4 Kruntide ehitusõigus

Käesolev detailplaneering näeb ette Tanuma tee 18 kinnistu jagamist kaheks krundiks. Lisaks ehitusõiguse seadmine hoonestamiseks, ranna kindlustamiseks ja sildumiskoha taastamiseks kaasaegsemas vormingus.

Krundile rajatavad hooned on ette nähtud ilma keldrikorruseta.

Hoonestusalade kaugused planeeritud krundipiirist on üldjuhul 5 meetrit. Positsioon 1 lõunapiiril on tuleohutuskujade säilitamiseks hoonestusala kauguseks valitud 8 meetrit kuna Tanuma tee 14 kinnistul asub olemasolev hoone vahetult kinnistu põhjapiiril. Positsioon 1 põhjapiiril on hoonestusala kauguseks planeeritud krundipiirist valitud 3 meetrit kuna tegemist on olemasoleva hoonega.

Planeeritud kruntidele antakse detailplaneeringu kehtestamisega järgmine ehitusõigus:

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga Tanuma tee 18

- Krundi pindala: 3285 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m²
- Hoonete suurim lubatud arv: 3, st 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2/1 (elamu/abihoone; kusjuures 2. korrus on katusekorrus)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 9 m, abihooned kuni 5 m

Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga Tanuma tee 20

- Krundi pindala: 1649 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 345 m²
- Hoonete suurim lubatud arv: 3, st 1 elamu ja 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2/1 (elamu/abihoone; kusjuures 2. korrus on katusekorrus)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 9 m, abihooned kuni 5 m

3.5 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Uushoonestuse kavandamisel on järgitud piirkonna hoonestuslaadi (hoonete mahtu, asetust krundil). Lähimad naaberkinnistu hooned on traditsioonilised taluhooned, mida iseloomustavad kahepoolse kaldega viilkatused ning fassaadide puit- ja kiviviimistlus.

Uute hoonete projekteerimisel peab arvestama piirkonna arhitektuuritraditsioone ja välja kujunenud hoonestuslaadi. Krundile püstitatavad hooned peavad olema kujundatud ühtse arhitektuurse stiili- ja vormitunnetusega.

Planeeritud uute hoonete arhitektuurse ilme kavandamisel lähtuda taluhoonestuse traditsioonidest ning asukoha looduslikust eripäras. Antud asukohta sobivad traditsioonilise arhitektuuriga, kaldkatustega

hooned. Hoonete komponeerimisel kasutada kaasaegset arhitektuurikeelt. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljö.

Elamu on ette nähtud ühe või kahe korruselise, ühe või kahepoolse kaldkatusega hoone, kusjuures teine korrus võib olla katusekorrus.

Katusekalle ja tüüp: lubatud on ühe- ja kahepoolse kaldega katus, katusekalle vahemikus 25° - 50°. Väiksemad hooneosad võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohi kasutada rohkem kui kahte erinevat katusekallet. Katuseharja joon vabalt valitava suunaga.

Katusekattematerjal:

- puit (pilbas, laast, laud, poolpalk, sindel, kimm);
- kivikatus;
- plekk-katus (valtsplekk, valtsplekk profiiliga plekkkatus).

Välisviimistlus: kasutada naturaalseid materjale ja/või nende sobivaid kombinatsioone:

- puit;
- krohv;
- tellis ning silikaatkivi;
- paekivi;
- maakivi.

Välisviimistluses on keelatud:

- plekist ja plastikust välisvooder;
- välisviimistluses ümar freespalk.

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

3.6 Sildumiskoht ja rannarajatised

Ajalooliselt on mõlema positsiooni esisel alal olnud lautrikoht. Käesoleva detailplaneeringuga jäetakse võimalus, et mõlemad lautrikohad taastatakse oma algasel kujul. Selleks võib nihutada koha peal asuvaid kive nii, et tekiks lautrile omane kivide paigutus. Kive ei tohi kuhjata nii, et neist moodustuks vett mitte läbilaskev muul.

Lautrid asetsevad muu krundiga võrreldes rannanõlva moodustava astangu all. Selleks et lautrite juurde liikumisel ei kahjustataks rannanõlva on mõlemale positsioonile ette nähtud nõlvale trepi rajamine.

3.7 Piirded ja kallasrada

Piirde tüübid ja kõrgus:

- metallvõrkpiirded;
- haljaspiire (põetud või vabakujuline hekk).

Piirdeaia rajamine on lubatud õuema-ala ümber. Piire on lubatud max kõrgusega kuni 1,5 meetrit, vähemalt 30% läbipaistvusega. Turvalisuse tagamise vajadusel on lubatud rajada ka kõrgemat piiret, kuid sellisel juhul tuleb see lahendus kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega enne ehitamist.

Piirded lahendada sobivas koosluses elamuga. Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga eskiisprojekti staadiumis. Lubatud on ka kombineeritud tüüpidega piire.

Heakord: teede katetena krundisiseselt kasutada antud piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka betoonkivi.

Rannal tuleb tagada kallasraja kasutatavus ka pärast detailplaneeringu kehtestamist.

3.8 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseadustikus §11 esitatud nõuetele;
- Hoonete eskiisprojektid esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks;
- Projekteeritava hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega;
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 55 „Hoone energiatarbimise miinimumnõuded“, vastu võetud 3. juuni 2015 ja reduktsiooni jõustumise kuupäevaga 3. märts 2017 (edaspidi energiatarbimise miinimumnõuded) kohaselt. Energiatarbimise miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

Ehitusprojekti koostamise käigus on vaja taotleda vee erikasutusluba.

3.9 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks

- Tehnovõrkude projekt kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia Eesti AS volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused.
- Kui projekteerimise käigus selgub, et olemasolevad trassid jäävad projekteeritud hoonele ette, tuleb need nihutada. Projekteerija peab kontrollima, kas nihutamiseks on vajalikud uued tehnilised tingimused.

3.10 Juurdepääsud, liikuskorraldus ja parkimine

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud tee ning selle servituutide põhimõtteline paiknemine.

Detailplaneeringuga on näidatud juurdepääs Tanuma teelt kavandatud kruntidele olemasolevalt ajalooliselt juurdepääsu teelt. Juurdepääsuservituudi seadmine lepatakse kokku maaomanike vahel. Kui kokkuleppeid ei saavutata, on maaomanikel võimalus juurdepääsu seadmiseks pöörduda kohtusse. Käesoleval ajal ei ole Tanuma tee 14 (katastritunnus 24505:001:1720) omanik takistusi juurdepääsu tagamiseks seadnud.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette servituudi seadmine positsioon 1 sellele teeosale positsioon 2 kasuks.

Tanuma tee 18 kinnistu Pos 1 sildumisrajatistele on planeeritud juurdepääsuks kaldtee rannanõlva peale ja nende ette paadi transpordivahendi ümberpööramisala. Vastaval teelal peab tagama miljöösse vastava loodusliku olukorra, nt nõlva peal muru kasvamiseks pinnasega täidetud kärgplaadid pinnase alla valgumise vältimiseks ning paatide ülestõmbamiseks ja vette lükkamise alale on asetatud ümarpuud.

Planeeritud teed ja platsid rajada miljöösse sobiva kattega.

Mõlemale elamukrundile on ette nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta.

3.11 Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted

Täiendava kõrghaljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Istutavad puud peavad olema sobilikud antud külamiljöösse. Eelistada tuleks pikaealisi puid. Elamukrundile võiks rajada traditsioonilise viljapuuai ja köögiviljaia.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa krundil. Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaolemejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi.

Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Elamukrundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada koos ehitusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

3.12 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma- ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele.

3.13 Tuleohutusabinõud

Kruntide planeerimisel on lähtutud standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Elamu ja abihooned on lubatud püstitada minimaalse tulepüsivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse. Planeeringulahendusega on tagatud naaberhoonete vahelised tuleohutuskujad. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Käsitleva ala tulekustusvesi on võimalik saada detailplaneeringualast ca 100 m kaugusel Oolu kinnistu servas olevast hüdrandist.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-ga 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjevervarustusele“.

Hoone(te) ehitusprojekt(id) tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4 Olemasolevad ja planeeritavad kitsendused ja servituudid

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 on avalikus Läänemere rannal kehtestatud 10 m laiune kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 4 kohaselt kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Vastavalt Veeseaduse § 118 lõige 2 p2 on Läänemere kaldale kehtestatud 20 m laiune veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi eesmärgiks on merevee kaitsmine hajusreostuse eest ja mere kallaste uhtumise vältimine.

Looduskaitseadusega kehtestatud kitsendused:

- § 37 lõige 1 p 2 kohaselt on ranna piiranguvööndi laiuseks 200 m;
- § 37 lõige 3 sätestab piiranguvööndis keelatud tegevused: reoveesetete laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks ja ladustamiseks ehitiste rajamine, mootorsõidukite sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine. Lubatud on ainult riiklik seire, tiheasustusosalal haljasala hooldustööd, kutselise või harrastuspüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks;
- § 38 lõige 1 p 3 sätestab rannal ehituskeeluvöönd laiuseks 50 m;
- § 38 lõige 4 p 1 kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- § 38 lõige 4 kohaselt (järgnev väljavõte loetelust on antud detailplaneeringut arvestav) ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele,

rannakindlustusrajatisele, piirdeaedadele, maakaabelliinile, olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele;

- § 38 lõige 6 kohaselt tohib lautrit ja paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega..

Kinnistule ulatub 0,4 kV pingega õhuliin, mille kaitsevöönd on mõlemale poole liini teljest 2 m. Kaitsevööndi laius on määratud Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 Elektri-, gaasi-, ja kaugküttevõrgu kaitsevõrkude ulatus.

Kinnistul asuvate ja seda läbivate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trasside kaitsevöönd on 2 m toru teljest.

Kinnistut läbib Telia Eesti AS sideliin, mille kaitsevööndi laius on 2 m.

Servituutide vajadus

- Planeeringualale pääsemiseks on tarvis läbida 35 meetri pikkune teelõik, mis paikneb Tanuma tee 14 kinnistul. Kinnistule nähakse ette servituudi seadmine positsioon 1 ja 2 kasuks.
- Positsiooni 1 läbib teelõik mis on vajalik ligipääsuks positsioonile 2. Selleks nähakse ette servituudi seadmine positsioon 1 sellele teosale positsioon 2 kasuks.
- Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud Tanuma teel välja ehitatud veevarustuse ja kanalisatsiooni trassi. Trassid paiknevad kinnistule juurdepääsutee all. ÜVK trasside teenindamiseks nähakse ette servituudi seadmine Tanuma tee 14 kinnistule tehnovõrkude valdaja kasuks.
- Positsioonil 2 asuvale elektri liitumiskilbi teenindamiseks nähakse ette servituudi seadmine OÜ Elektrilevi kasuks.
- Positsioon 2 juurdepääsutee alla kavandatud vee, kanalisatsiooni ja elektri trassidele, mis on mõeldud positsioon 1 varustamiseks nähakse ette servituudi seadmine positsioon 1 kasuks.
- Positsioonile 2 tehakse servituudiseadmise ettepanek jalgsi juurdepääsuks kallasrajale. Servituudiala laius on 1 meeter ja pikkus 8 meetrit.

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 Veevarustus

Planeeringuala veega varustamine on ette nähtud olemasolevast liitumisest tänavatorustikuga, MK1-30. Kruntide liitumispunktid (maakraan Dn 32) ühisveevärgiga on planeeritud kruntidele.

Veevarustus projekteerida PEH-plastist joogiveetorst, mille ühendused on lubatud teostada vaid keevisõmblustega.

Olemasoleva ja planeeritava kinnistule liitumisele näha ette eraldi maakraanid ja eraldi veemõõdusõlmed. Lubatud maksimaalne veetarbimine ühele kinnistule on kuni 0,5 m³/d.

Veeorustikule määratakse torustiku omaniku kasuks servituut 1m toru teljest (Loo Vesi OÜ 30.12.2015 väljastatud tehnilised tingimused Tanuma tee 18 detailplaneeringu koostamiseks nr 44).

5.2 Tuletõrjveevarustus

Tulekustutusvesi on võimalik saada Neeme küla ühisveevõrgust (kaugus ca 100 m), Tanuma teel, Oolu kinnistu nurgal asuvast olemasolevast tuletõrjehüdrandist.

5.3 Reoveekanaliseerimine

Reoveed kanaliseerida olemasolevasse Tanuma tee 18 liitumiskaevu, LK1-17.

Kanaliseerida on lubatud vaid olmereovett, vältida sade- ja pinnavete sattumine ühiskanalisatsiooni.

Kanaliseerimise eeskirjadele määratakse torustiku omaniku kasuks servituut 1m toru teljest (Loo Vesi OÜ 30.12.2015 väljastatud tehnilised tingimused Tanuma tee 18 detailplaneeringu koostamiseks nr 44).

5.4 Sajuvee ärajuhtimine

Sadevete ära juhtimist ei toimu, sadeveed immutatakse omal kinnistul. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

5.5 Elektrivarustus

Planeeringu ala Tanuma tee 18 elektrienergiaga varustamine näha ette 2-kohalisest liitumiskilbist olemasoleval Ranniku liitumismastil peakaitsmega 3x25A (Toitealajaam Jägala 110/20, toitefiider Neeme;jag, jaotusalajaam Tanuma: Aruküla 1, Sektsioon 1, Jaotusfiider 2).

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kõrgepingekaablile määratakse kaabli omaniku kasuks servituut 1m kaabli teljest (Elektrilevi OÜ 11.01.2016 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 237052).

5.6 Telekommunikatsioonivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad järgmised Telia Eesti AS liinirajatised: Elioni VMOHBU 10x2 maakaabli trass ja kaablijaotuskapp NEM 312. Kaablijaotuskapist NEM 312 on paigaldatud MU 1x2 kliendikaabel Tanuma tee 18 kinnistul asuvasse elamusse.

Detailplaneeringuga kavandatud uutele kinnistutele rajada sidetrass(id) kaablijaotuskapist NEM 312 (Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 32913301).

Projektide koostamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused. Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeringualale sidekaablite projekteerimiseks. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

Teatud liiki kuritegusid on võimalik ennetada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud asjakohaste kuritegevuse ennetamise standardiga.

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisüksed. Paigaldada välisustele turvasulused;
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid;
- Paigaldada hoone külgedele liikumisanduritega valgustid;
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine;
- Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidel;
- Organiseeritud naabrivalve.

7 KESKKONNATINGIMUSED

Tanuma tee 18 detailplaneering ei kavanda keskkonda saastavaid objekte.

Planeeringuga nähakse ette võimalus taotleda luba rannakindlustuse rajamiseks kohtadesse, kus hetkel rannakindlustus puudub.

Detailplaneeringu realiseerimisel on mõjud lokaalsed ehk vaid ajutist mõju omavad. Keskkonnamõju põhjataimestikule ja –loomastikule ning veelindudele on lokaalse tähtsusega ja eeldatavalt olematu või ebaolulise tähtsusega.

8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimine algab maatoimingutega, kus tuleb viia katastriüksuse piir kooskõlla kinnisomandi ulatusega. Seejärel sõlmitakse vajalikud kokkulepped ja seatakse servituudid, koostatakse ehitusprojekt ja taotletakse ehitusluba.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Jõelähtme Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi tänavate ja tehnovõrkude väljaehitamise osas.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehno-võrguvaldajate kokkulepetele.

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

Planeerigu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa.