

**Töö number** 2019-0017

**Tellija** **Jöelähtme Vallavalitsus**  
Postijaama tee 7, 74202 Jöelähtme küla  
Telefon: +372 5301 2223; e-post: kantselei@joelahtme.ee  
Registrikood: 75025973

**Konsultant** **Skepast&Puhkim OÜ**  
Laki põik 2, 12915 Tallinn  
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee  
Registrikood: 11255795

**Kuupäev** 10.08.2023

## Neeme sadama detailplaneering

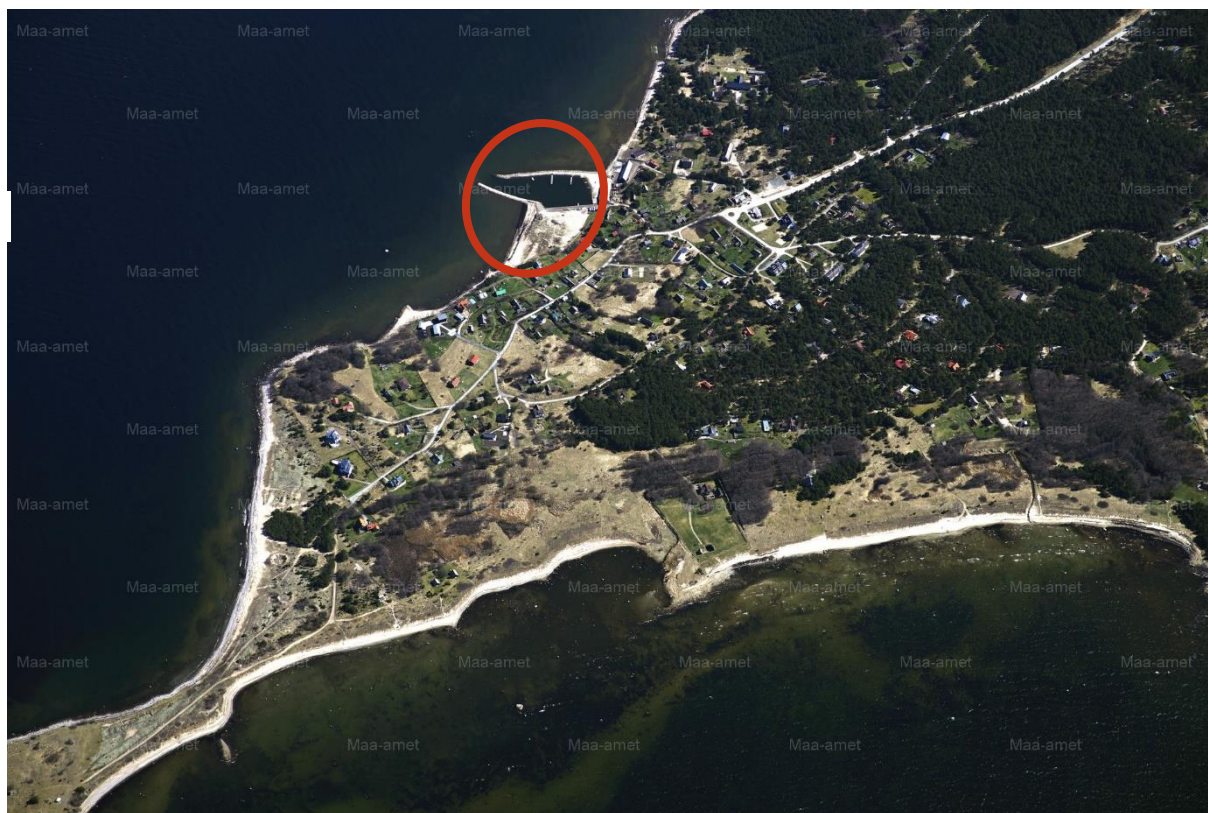


Foto: Maa-amet

## Sisukord

<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>4</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED</b> .....	<b>5</b>
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk .....	5
1.2. Planeeringu koostamise alused .....	5
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	<b>6</b>
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd .....	6
2.2. Planeeritav ala .....	6
2.3. Kehtivad kitsendused.....	7
<b>3. PLANEERINGULAHENDUS</b> .....	<b>8</b>
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	8
3.2. Kaberneeme lahe veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja kallasrada .....	9
3.3. Ehituskeeluvööndi vähendamine .....	10
3.4. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine ning maaüksuse avalikes huvides omandamise vajadusest.....	10
3.5. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded .....	12
3.6. Liikluskorraldus ja parkimine .....	13
3.7. Keskkond ja haljastus .....	14
3.7.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted .....	14
3.7.2. Radoonirisk .....	15
3.7.3. Insolatsioon.....	15
3.7.4. Müra ja vibratsioon.....	15
3.7.5. Jäätmekäitlus .....	16
3.8. Tuleohutuse tagamine .....	16
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	16
<b>4. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED</b> .....	<b>17</b>
4.1. Veevarustus- ja kanalisatsioon.....	17
4.2. Elektrivarustus.....	17
4.3. Sidevarustus .....	18
4.4. Soojavarustus.....	18
<b>5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</b> .....	<b>19</b>

### JOONISED

1. Situatsiooniskeem	
2. Kontaktvööndi plaan	M 1:2000
3. Tugijoonis	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
6. Liikluskkeem	M 1:1250

## Planeeringu koostamisel osalesid

Detailplaneering koostati koostöös Jõelähtme Vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

### Jõelähtme Vallavalitsus

Maike Heido

Jekaterina Jelizaveta Sibul

Leho Kure

Planeeringuspetsialist

Planeerimisnõunik

Vallasekretär

### Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs

Kati Kraavi

Projektijuht, planeerija

Tehnik

## Sissejuhatus

Neeme külas Neeme sadama maaüksuse detailplaneering algatati 14. märtsil 2019.a Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 200. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala üldplaneeringukohase juhtotstarbe muutmise tootmistaast tootmis- ja ärimaaks ning selgitada välja väikeelamumaa kavandamise otstarbekus. Algamise otsuse kohaselt on tegemist kehtivat üldplaneeringut<sup>1</sup> muutva detailplaneeringuga, millele keskkonnamõju strateegiline hindamist ei algatatud.

Planeeringu koostamise käigus on täpsustunud ala arendamise suunad, ning loobutud on võimalikust väikeelamumaa arendamisest. Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt ehituskeeluvööndis. Kuivõrd planeeringuga kavandatakse ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse, sisaldab planeering üldplaneeringu muutmise ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Detailplaneeringu koostamisega selgitati välja võimalused planeeritava ala juhtotstarbe muutmiseks tootmistaast osalise äri võimalusega tootmistaastaks ning kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks jahi- ja kalasadama rajamiseks ning arendamiseks. Lisaks selgitati detailplaneeringuga juurdepääsud ja tehnovõrkude võimalik asukoht, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted ning servituudivajadused.

Seisuga 16.12.2021 on Neeme sadam maaüksuse osas tehtud muudatus, kus muudetud on lähiaadress. Tänapäevase seisuga on katastriüksuse lähiaadressiks Sadama tee 5.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

**Tabel 1. Planeeringu menetlemine**

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algamine	14.03.2019	Jõelähtme vallavolikogu otsus nr 200
Planeeringu eskiislahenduse tutvustamine	20.05.2019	Avalik arutelu Neeme Rahvamajas
Planeeringu eskiislahenduse tutvustamine	30.06.2020	Avalik arutelu Neeme Rahvamajas
Planeeringu vastuvõtmine		
Avalik väljapanek		
Planeeringu kehtestamine		

<sup>1</sup> Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40

# 1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

## 1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Vastavalt Neeme küla Sadama tee 5 (endise nimega Neeme sadam) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesandele on planeeringu koostamise eesmärgiks:

- Sadama tee 5 maaüksuse jagamine;
- moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusõiguste määramine;
- võimalik muuli pikendamine;
- juurdepääsud;
- slipp veeskamiseks;
- tehnovõrkude lahendamine;
- keskkonkakaitsete abinõude seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering määratleb ala tiheasustusalana, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa.

## 1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Neeme küla Neeme sadama maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine, Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 200 (14.03.2019);

Lähtedokumendid ja varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga, nr 1.1-4/78 (09.04.2018);
- Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, ülevaadatud Jõelähtme 31.03.2014 Vallavolikogu otsusega nr 59;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus, vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseeadus;
- Sadamaseadus;
- Jõelähtme valla Neeme küla Sadama tee 10 detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 462;
- Jõelähtme valla Neeme küla Tähe 1 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 134;
- Jõelähtme valla Neeme küla Võrgu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 27.01.2009 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 451;
- Jõelähtme valla Neeme küla Ranna detailplaneering, kehtestatud 01.10.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 260;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

Olemasolevad alusplaaniid ja muu info ala kohta

- Alusplaaniina on kasutatud Geodeesia 24 OÜ poolt koostatud Sadama tee 5 topograafilist kaarti mõõtkavas 1:500, töö nr 4261-20, mõõdistatud 2020. aasta augustis.
- Planeeringulahenduse väljatöötamisel on täiendava alusena kasutatud Maa-ameti kaarte.

## 2. Olemasolev olukord

(Vt joonis 2 „Kontaktvööndi plaan” ja 3 „Tugijoonis”)

### 2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Jõelähtme valla põhjaosas Ihasalu poolsaarel Neeme külas.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutuses domineerib elamumaa. Vähesel määral on esindatud ka ärimaa ning tootmismaa sihtotstarve.

Vaadeldava kontaktvööndi puhul on tegemist tiheasustatud alaga, kus hoonestust iseloomustavad väikeelamud. Hooned on valdavalt pooleteisekordsed ning nende orientatsioon on erinev. Olevate hoonete välisviimistluses domineerib puitmaterjal, katuste puhul kahepoolne viilkatus. Vastavalt valla üldplaneeringule on Neeme küla planeeritud üheks põhiliseks puhkuse ja turismi piirkonnaks.

Planeeritav ala piirneb põhjast ja idast Kaberneeme lahega, kagust ärimaaga ning alast lõuna- ning läänepoole jäävad elamumaad.

Neeme külas tegutseb rahvamaja, raamatukogu, lasteaed, 6-klassiline kool. Külas on pood ja asuvad söögikohad.

Planeeritava ala naabrusse jäävad järgmised detailplaneeringud:

- Jõelähtme valla Neeme küla Sadama tee 10 detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 462. Planeeringuga nähti ette maaüksuste liitmine üheks ärimaa krundiks, moodustatavale krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ning avalikult kasutatava vaateplatvormi-terrassi kavandamine.
- Jõelähtme valla Neeme küla Tähe 1 maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 134. Planeeritud 4 elamumaa krunti, millel on lubatud rajada üks elamu ja abihoone. Elamud on lubatud rajada kahekorruselisena ja abihooned ühe korruselisena. Maksimalne ehitusalune pind on kruntidel varieeruv, kuid jääb 200 m<sup>2</sup> piiresse.
- Jõelähtme vallas Neeme külas Ranniku detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.06.2021 a. otsusega nr 500. Kavandatud on kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine - lisaks olemasolevale üksikelamule ja abihoonele, üksikelamu koos abihoonete ning ranna kindlustusrajatise ehitamine. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette lautrikoha rajamine. Planeeringuga vähendati ehituskeeluvööndit kaldtreppide rajamiseks

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringute kaardile paikneb planeeritav ala Neeme-Ihasalu maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal. Maastikul on säilinud fragmente traditsioonilisest rannakülast ja poolsaarelt avanevad suurepärased vaated Kolga lahe saartele. Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule tuleb ehituskeeluvööndi laiuse määramisel rannikupiirkonnas arvestada väärtusliku maastiku eripära ja vaatelisuse säilitamise vajadusega.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Sadama teelt.

### 2.2. Planeeritav ala

Planeeritav ala asub Ihasalu poolsaare idakaldal. Planeeringuala moodustavad Sadama tee 5 maaüksus, katastritunnusega 24505:001:0500, sihtotstarve transpordimaa 100%, suurus 15 124m<sup>2</sup> ning osaliselt sadama akvatoorium. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Toomapuu kinnistu, katastritunnusega 24505:001:0188, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, suurus 538m<sup>2</sup>. Planeeringuala suurus kokku ca 2,5ha.

Sadama tee 5 kinnistu kuulub Jõelähtme valla munitsipaalomandisse. Kinnistule on seatud hoonestusõigus Neeme Marina OÜ kasuks. Hoonestusõiguse lepingu kohaselt on hoonestajal kohustus pidada hoonestusõiguse kehtivuse jooksul avalikult kasutatavat kala- ja jahisadamat.

Kaberneeme lahe poolt põhja suunas piiravad sadama akvatooriumi kaks raudkividest rajatud lainemurdjat – läänemuul ja idamuul.

Planeeritav ala on suhteliselt tasane väikese kaldega mere suunas, kus absoluutkõrgused jäävad merepinna ja 1.80 vahemikku.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub riigitee 11262 Ruu-Ihasalu teelt, mööda Tanuma teed (2451503) ja Sadama teed (2451505). Juurdepääsu teed on asfaltkattega. Kõnniteed puuduvad.

Mere poolt on võimalik randuda kuni 1,6m süvisega väikelaevadega.

Haljastus alal on minimaalne. Üksikuid kõrgemaid puid esineb vaid planeeritava ala kaguosas. Ala on varustatud tehnovõrkudega. Neeme sadam on kasutuses sadamaga seotud tegevustega.

Sadama tee 5 territoorium on hoonestatud. Ehitisregistrisse on hoonetest kantud valvuriputka ning rajatistest sadama kaid ja ujukaid ning tänavavalgustus ja 0,4kVkaabelliin. Ehitisregistraris toodud andmed:

Adress	EHR kood	Nimetus	Ehitis	Korruste arv	Ehitisealune pindala
Sadama tee 5*	116004215	Valvuriputka	Hoone		22
	220539387	Sadama kaid	Rajatis	1	963,2
	220851385	Ujukaid	Rajatis		99
	220301873	Tänavavalgustus	Rajatis		288,5
	220675755	0,4kV kaabelliin	Rajatis		51,9

\*maaüksus endise nimega Neeme sadam

Lisaks jääb Sadama tee 5 kinnistu alale puukuur ala kaguosas, mis Ehitisregistraris ei kajastu.

### 2.3. Kehtivad kitsendused

Planeeritav ala piirneb Kaberneeme lahega, millel kehtivad looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad piirangud. Alale jääb ka elektripaigaldise õhuliin. Kitsendused on toodud Tabel 1.

**Tabel 1. Olemasolevate kitsenduste ülevaade.**

Valdkond	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimetus	Ulatus
Veekogu	Läänemeri	Kalda piiranguvöönd	200 m
		Kalda ehituskeeluvöönd	50 m
		Kalda veekaitsevöönd	20 m
		Kallasrada	10 m
Tehnovõrgud	elektripaigaldis	Elektriõhuliini kaitsevöönd	2m mõlemale poole trassi

### 3. Planeeringulahendus

(vt joonis nr 4 „Põhijoonis“)

Käesoleva planeeringu eesmärk on tõsta piirkondlikku atraktiivust ja ruumikvaliteeti ning luua tingimused jätkusuutliku rannaküla arenguks.

Sadama tee 5 maaüksusele jääv Neeme sadam sobib teenindama nii kalureid kui ka harrastusveeliklejaid. Sadamas on 26 lepingulist kai kohta ja 8 külaliskohta.

Sadamasse pääseb kuni 24m pikkuse ning 1,6m süvisega alustega, mis liigitab ala vastavalt *Sadamaseaduse*<sup>2</sup> §2 p 18 väikesadama alla. Väikesadama eesmärgiks *Sadamaseaduse* § 3 alusel, on eelkõige pakkuda sadamateenuseid. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 20.02.2017 määruse nr 10 „Väikesadamate võrgustiku väljaarendamise toetamise tingimused ja kord“ § 7 on toetatavad tegevused väikelaeva teenindamiseks vajalike sadamaehitiste ehitamine ja rekonstrueerimine, akvatooriumi ja sadama sissesõidutee süvendustööde teostamine, sadama territooriumi väljaarendamine, sadama jätkusuutlikule arengule kaasa aitavate lisateenuste väljaarendamine. Käesoleva määruse § 8 alusel p 7 on sadama üks eesmärke pakkuda ka turismi toetavaid ja külastust pikendavaid teenuseid.

Planeeringuga ei tehta ettepanekut süvendamis- ega kaadamistöödeks. Vastav sadama akvatooriumi renoveerimisprojekt on alale tehtud 2008a (Monoliit Estonia töö nr PP-020/06) ning teostatud on akvatooriumi süvendamine. Lahe põhja sügavus akvatooriumi juures on umbes 2,4 meetrit. Veeskamiseks nähakse planeeringuga ette slipp.

Detailplaneeringuga täpseid akvatooriumi piire ei määrata. Vastavalt *Sadamaseadusele* §5 akvatooriumi määramisel kehtestab Vabariigi Valitsus korraldusega akvatooriumi piirid. Sadama akvatooriumi määramisel kehtestab akvatooriumi määraja vajaduse korral täiendavad tingimused sadamasse sissesõidu korraldamiseks ja sissesõidutee märgistamiseks looduses.

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse sadamaala kasutamise üldised põhimõtted, juurdepääsud kruntidele ja tehnovõrgud. Sadamas tulevikus pakutavate teenuste hulk sõltub arendaja(te) võimekusest ja külastajate arvust ning selgub peale täiendavate uurimis- ja projekteerimistööde teostamist. Sadamehitiste ja tehnovõrkude täpne paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Detailplaneeringuga kavandatu pigem tõstab piirkonna väärtust ning on heaks täienduseks olemasolevatele funktsioonidele sobituses antud asukohta. Lisaks kalurite võimaluste parendamisega, tekib võimalus pakkuda elementaarseid kaasaegseid teenuseid ka mereturistile.

#### 3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

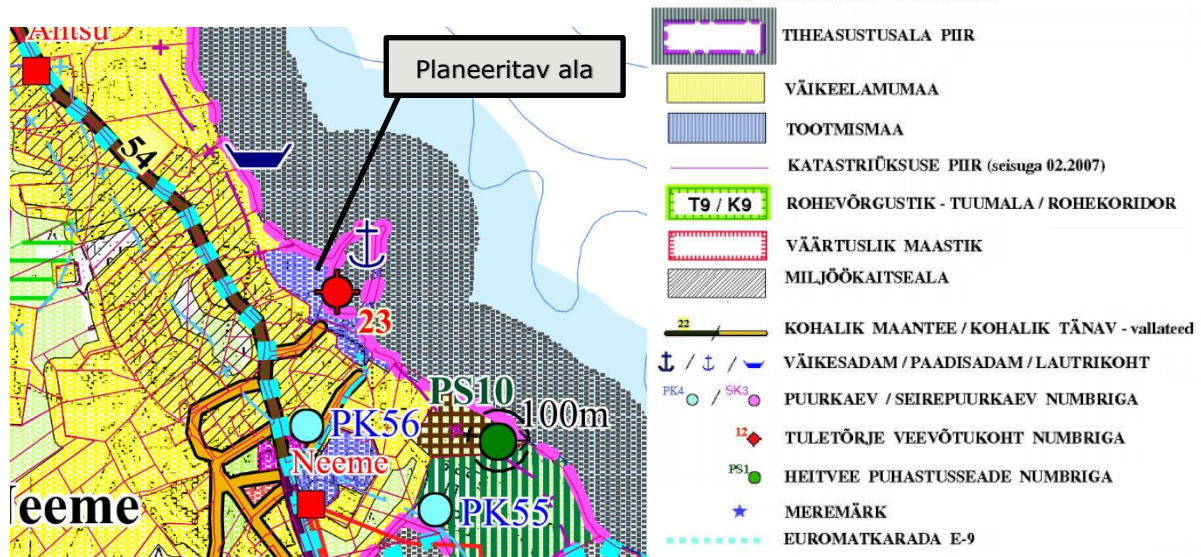
##### Jõelähtme valla üldplaneering

Jõelähtme valla üldplaneering kehtestati 20.03.2003 Vallavolikogu otsusega nr 40. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tiheasustusosalal. Ala maakasutuse juhtotstarve on määratud tootmismaa ning märgitud ka sadamaalana (Skeem 1). Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva Neeme sadama territooriumil sadamategevusi toetavat ehitustegevust. Planeeringuga kavandatav tagab valla elanikele ja külastajatele erinevate sadamateenuste parema kättesaadavuse.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt ehituskeeluvööndis. Kuivõrd planeeringuga kavandatakse ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse, **sisaldab planeering looduskaitseaduse §40 lõike 4 punkti 2 kohaselt hetkel kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamise osas.**

<sup>2</sup> Sadamaseadus, vastu võetud 15.06.2009, RT I, 10.12.2020, 33





Skeem 1. Väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringu koondkaardist

### Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering

Eesmärgiga täpsustada valla arengusuundi ja valla ruumilise arengu põhimõtteid, algatati Jõelähtme Vallavolikogu 30. mai 2012. aasta otsusega nr 294 uue üldplaneeringu koostamine.

Vastuvedatud Jõelähtme valla üldplaneering teeb ettepaneku määrata sadamate alal ehituskeeluvööndiks 0 m (täiendavate hoonete ja rajatiste kavandamiseks, mis võimaldavad sadamate tegevusbaasi laiendada ja on sadamate tegevusega tihedalt seotud ning mis seetõttu ei saa asuda mererannast eemal).

### 3.2. Kaberneeme lahe veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja kallasrada

Planeeringuala piirneb Kaberneeme lahega (VEE3126010), mis on osa Läänemere merealast ning jääb ranna ja kalda piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevööndisse. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja vööndi laiuselt. Looduskaitseeadus (LKS) §35 p.3<sup>1</sup> toob välja, et kui korduva üleujutusega ala piiri mererannal pole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. LKS kohaselt on Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m ning ehituskeeluvöönd küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 m.

Planeeringuala naabrusesse jääva Sadama tee 10 kinnistul on Keskkonnaameti 27.04.2017 kirjaga nr 7-13/17/2695-3 vähendatud ehituskeeluvööndit 20m põhikaardil näidatud veepiirist.

Vastavalt LKS-le 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. LKS järgi on ranna ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine. Samas LKS kohaselt **ei rakendu** ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele ja veeliiklusrajatisele.

Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Vastavalt Veeseadus §-le 118 on Läänemere ranna veekaitsevöönd põhikaardile kantava veekogu piirist 20 m. Veekaitsevöönd puudub õiguslikult rajatud sadamaalal, kalda- või rannakindlustuse alal, supelrannas. Planeeringualal on tegemist on üldplaneeringu kohase ja varasemalt välja kujunenud väikesadama alaga.

Piiranguvöönd on kaitseala maa- või veela, kus majandustegevus on lubatud, arvestades käesoleva seadusega sätestatud kitsendusi. Vastavalt LKS §-le 37 on ranna piiranguvöönd Läänemere rannal

põhikaardile kantava veekogu piirist 200 m. Planeeringuala puhul on tegemist asustatud sadamaalaga. Planeeritav tegevus ei mõjuta olulisel määral piirkonnas toimuvaid rannaprotsesse. Seetõttu on kavandatud tegevus alal lubatud ning võimaldab ala sihipärast kasutust.

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Samas, kuna tegemist on sadamaalaga, siis KeÜS § 39 1 alusel puudub planeeritud ala ulatuses kallasrada. Sadama tee 5 maaüksus on ette nähtud jalakäijatele avalikult kasutatava alana.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuala puhul tegemist juba ajalooliselt asustatud sadama alaga. Planeeritav tegevus ei mõjuta eeldatavalt oluliselt piirkonnas toimuvaid rannaprotsesse, millest lähtuvalt on kavandatud tegevus alal lubatud ning võimaldab ala sihipärast kasutust. Täpsemat mõju rannaprotsessidele hinnatakse muuli projekteerimisel. Enne muuli pikendamist tuleb hinnata võimalikku mõju ning selle ulatust.

### 3.3. Ehituskeeluvööndi vähendamine

Vastavalt LKS § 38 lg 1 punktile 2 on mererannal ehituskeeluvööndi laius 100 m. Kuna planeeritav ala asub üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, siis LKS § 38 lg 1 punktist 3 tulenevalt on Kaberneeme lahe ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 meetrit. LKS § 38 lg 4 punkti 1<sup>1</sup> kohaselt ei rakendu ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. LKS § 38 lg 5 punktist 2 tulenevalt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Käesolevas planeeringus on määratletud tiheasustusala olemasolev ehitusjoon. Ehitusjoonest mere poole, ehk ehituskeeluvööndisse jäävale alale, on planeeritud hooned, mis toetavad ja aitavad kaasa sadama arengu edendamisele.

Neeme sadama puhul on tegemist juba ajalooliselt asustatud sadama alaga. Tegemist on inimtekkelise tehismaastikuga, kus planeeritav tegevus ei mõjuta eeldatavalt oluliselt piirkonnas toimuvaid rannaprotsesse. Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine sadama alal 0 meetrini võimaldab rajada sadama territooriumile hooneid ja rajatisi, mis ei ole küll sadamaehitised ja veeliiklusrajatised, kuid võimaldavad sadamatesse integreerida võimalikult laia tegevuste baasi. See omakorda loob eeldused sadamate kasumlikuks majandamiseks ja soodustab väikeettevõtluse arengut piirkonnas, mis omakorda toetab kohalikku elu ja aitab piirkonnas luua ja hoida töökohti.

**Kuna kehtiva üldplaneeringu kohaselt kehtib alal ehituskeeluvöönd, tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek planeeringuala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamiseks 0 meetrini.**

### 3.4. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine ning maaüksuse avalikes huvides omandamise vajadusest

Aja jooksul on lainetuse kuhjava tegevuse tagajärjel rannajoon nihkunud mere poole, ja ühtlasi suurenenud ka Neeme sadama kõrvale jääv maismaa. Sellest tulenevalt on Maa-amet 08.06.2022 korraldusega nr. 1-17/22/1275 määranud kindlaks Tanuma tee 14 (katastritunnus 24505:001:1720, kinnistusraamatu registriosa nr 2151902) ja Sadama tee 5 (katastritunnus 24505:001:0500, kinnistusraamatu registriosa nr 418002) vahelise piiri.

Jõelähtme valla hinnangul on Maa-ameti 08.06.2022 korralduse nr. 1-17/22/1275 andmisel teinud mitmeid põhimõttelisi vigu ning Tanuma tee 14 ning Sadama tee 5 maaüksuste vaheline piir ei saa kulgeda viisil, nagu see nähtub korralduse nr. 1-17/22/1275 lisaks olevast piiri protokollist. Seetõttu on Jõelähtme vald esitanud Tallinna Halduskohtule kaebuse Maa-ameti 08.06.2022 korralduse nr. 1-17/22/1275 tühistamiseks ning Maa-ameti kohustamiseks Tanuma tee 14 ning Sadama tee 5 maaüksuste ühise piiri kindlaks määramise mere arvelt juurde tekkinud maa osas uueks

otsustamiseks. Tallinna Halduskohus menetleb Jõelähtme valla kõnealust kaebust haldusasja nr. 3-22-1446 raames.

Et toimub kohtuvaidlus selle üle, kas Maa-amet on Tanuma tee 14 ning Sadama tee 5 maaüksuste ühise piiri õigesti kindlaks määranud või mitte, on käesoleva detailplaneeringu tugijoonisel, põhijoonisel, tehnoorkude koondplaanil ja liiklusskeemil eraldi märgitud vaidlusalune maa. Terminiga „vaidlusalune maa“ on peetud silmas seda maad, mis Maa-ameti 08.06.2022 korraldusest nr. 1-17/22/1275 tulenevalt peaks jääma Tanuma tee 14 maaüksuse koosseisu, kuid mis Jõelähtme valla hinnangul peaks jääma Sadama tee 5 kinnistu koosseisu.

Vaidlusalune maaosa paigutub detailplaneeringuga moodustataval krundil POS 1. Juhul, kui haldusasja menetluse tulemusena jääb Tanuma tee 14 ja Sadama tee 5 kinnistute vaheline ühine piir selliseks, nagu see on kindlaks määratud Maa-ameti 08.06.2022 korraldusega nr. 1-17/22/1275, siis tekib vajadus käesoleva detailplaneeringu tugijoonisel, põhijoonisel, tehnoorkude koondplaanil ja liiklusskeemil eraldi märgitud vaidlusaluse maa avalikes huvides omandamiseks, tagamaks antud kohas avaliku rannaosa toimivus. Seega tuleb detailplaneeringu joonistel tingmäärgiga „vaidlusalune maa“ tähistatud maa-ala käsitleda kui avalikes huvides rannaosa kasutamise eesmärgil sundvõõrandatavat maa-ala, kui vaatamata kohtuasjale haldusasjas nr. 3-22-1446 ei muuda Maa-amet Tanuma tee 14 ning Sadama tee 5 kinnistute vahelist ühist piiri.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kolme krundi moodustamiseks ning Toomapuu kinnistu sihtotstarbe muutmiseks.

- **POS 1 suurusega 14 575 m<sup>2</sup>** on ette nähtud sadama alana, kus paiknevad muulid, võimalik karavaniparkla, paatide hoiuala, avalik ujumisvõimalusega rannaosa ning hooned sadama teenindamiseks ning arendamiseks.

Neeme sadama läänemuul on renoveeritud, kuid krundi moodustamisel on jäetud võimalus muuli pikendamiseks. Neeme sadama akvatooriumi ja sissesõidukanalit ummistavad madalas vees läänest itta liikuvad setted. Sõltuvalt liikuvate setete mahust on võimalik lahendus läänemuuli pikendamine. Muuli pikkuse määramiseks on vajalik setete mahu määramine, milleks tuleb teostada sadama ümbruse vee ala sügavuse mõõdistamisega ning hüdrodünaamilised uuringud. Kuna põhjamõõdistuste teostamise intervall on vähemalt aasta, on käesolevas detailplaneeringus näidatud ligikaudne muuli pikkus ja suund, mis täpsustuvad projekteerimisel. Detailplaneeringuga kavandatud muuli pikkus ja suund on indikatiivne ning võimaldab hilisemates faasides muuli pikendamist põhjalike uuringu alustel.

- **POS 2 suurusega 1034m<sup>2</sup>**. Planeeringuga tehakse ettepanek Sadama tee 5 kinnistust ajutise krundi moodustamiseks. Tegemist on sadamaala süvendatud osaga, mis käesolevaks ajaks on osa akvatooriumist.
- **POS 3** -Planeeringuga tehakse ettepanek Sadama tee 5 kinnistust **1549 m<sup>2</sup>** suuruse maa-ala eraldamiseks parkimiskorraduse lahendamisel.
- Lisaks käsitletakse planeeringualas Toomapuu kinnistut – **POS 4**. Nimetatud krundi piire ei muudeta, ala pindala on 538m<sup>2</sup>. Alalt on ette nähtud jalgsi juurdepääs randa, kuid juurdepääsu peab olema võimalik kasutada hädaolukorras ka evakuaatsiooniks. Maa sihtotstarbeks määratakse 100% transpordimaa (tee ja tänava maa-ala).

Andmed kruntide kohta on esitatud Tabel 1.

**Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks**

Pos nr.	Krundi plan. suurus ( m <sup>2</sup> )	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m <sup>2</sup> )	Senine sihtotstarve
1	14 575	LS 80-100% ÄK/ÄM 0-20%	T 80-100% Ä 0-20%	Sadama tee 5 (24505:001:0500)	-12 540	L 100%

				Tanuma tee 14**** (24505:001:1720)	+466	E 100%
				Reformimata riigimaa	+1569	.
<b>2</b>	1034	-	-	Sadama tee 5 (24505:001:0500)	-1034	L 100%
<b>3</b>	1549	LT 100 %	L 100%	Sadama tee 5 (24505:001:0500)	-1549	L 100%
<b>8</b>	538	LT 100%	L 100%	Toomapuu (24505:0001:0188)	-	M 100%

\* LS – sadama maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; LT- tee ja tänava maa-ala; ÄK- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; ÄM – majutushoone maa.

\*\*T- tootmismaa; Ä – ärimaa; L -transpordimaa; M -maatulundusmaa.

\*\*\*vaidlusalune maa

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

### 3.5. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ning vastavad hoonestusalad moodustavale krundile POS 1. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Hoonestusala piirid on määratud tulenevalt ala ruumilisest struktuurist ning vajalikest ohutuskujadest. Hoonestusala piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala paigutusega peab olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja. Väljapoole hoonestusala on lubatud maapealsete rajatiste ehitamine arvestadaes tehnovõrkude kaitsevööndeid. Kuni 20m<sup>2</sup> aluse pinnaga ehitised ei ole seotud abihoonete arvuga. Selliseid väikeehitisi on lubatud rajada piirinaabrite omavahelisel kokkuleppel piirile lähemale kui määratud hoonestusala. Kuni 20m<sup>2</sup> ehitiste näol on tegemist üldjuhul eraldiseisvate katusealustega (nt autovarjualune, prügimaja, katusealune ).

Sadamaalal on lubatud rannainventari paigaldamine väljapoole määratud hoonestusala, st. et võib paigaldada supelranda teenindavaid rajatiseid, nt puhkamise ja sportimise vahendeid, rajada pallimänguplats, mänguväljakuid, jalutusteid, pinke, prügikaste jms. Rajatiste ehitamiseks koostada eraldi projekt, millega määratakse täpsed auskohad.

**POS1** määratakse sihtotstarve tootmismaa osalise ärivõimalusega. Maksimaalseks ehitusaluseks pindalaks on lubatud 800m<sup>2</sup>, mis moodustab ~6% krundi pinnast. Alale on lubatud rajada kaks hoonet sadama teenuste osutamiseks maksimaalse kõrgusega 11m. Hooneosana on lubatud rajada ka brutopinnata vaatetorn kõrgusega kuni 25m. Lisaks on alale lubatud rajada abihoonet/varjualune maksimaalse kõrgusega 5m kus oleks näiteks võimalus hoiustada võrke ja muid kalapüügi ja väikelaevatarvikuid.

*Tankla* - sadamakail asub olemasolev tankla. Tankla võimaldab kütuse tankimist sildunud veesõiduki kütusepaaki. See teenindab ka sadamakail ratastel mootorsõidukeid. Vastavalt naftasaadustega seotud rajatiste keskkonnakaitselistele normatiividele peab naftasaaduste ladustamisplatsi maa-ala olema betoneeritud või kaetud inertse materjaliga, vett ja naftasaadusi mitte läbilaskev ja naftasaaduste toimele püsiv materjal. Mahuti hermeetilisus peab olema kontrollitud ja katsetatud ning mahuti peab omama selle tõenduseks passi.

*Slipp* – Sadamaalale nähakse ette slipp. Slipp on kavandatud akvatooriumi lõunapoolse piirile mõduga ca 10x12m. Antud kohas toimib ka hetkel veeskamine ning tagatud on võimalik manööverdusruum.

*Sildumisrajatised paadisillad* – Käesolevalt on sadamas kaks ujuvkaid. Planeeringuga on ette nähtud lisanduvad ujuvpaadisillad. Paadikohti on planeeritud kokku 60 kuni 9 m pikkustele veesõidukitele, 3 kohta kuni 12 m veesõidukitele. Paadisilla mooduleid võib ümber paigutada ning eemaldada vastavalt antud hetke paadikohtade vajadusele.

### Kruntidele POS 2, POS 3 ja POS 4 ehitusõigust ei määrata.

**POS 2** moodustatakse Sadama tee 5 kinnistu alast, mis kuulub akvatooriumi alasse, tegemist on ajutise krundiga.

**POS 3 ja 4** on määratud tee ja tänavamaaks. Pos 3 jääb avalik kasutatav parkimise ala ning alalt Pos 4 võimaldatakse jalakäijatele avalik juurdepääs randa.

Tabel 2 on esitatud kruntide ehitusõiguse näitajad.

**Tabel 2. Kruntide ehitusõigus**

Pos nr	Krundi plan. suurus (m <sup>2</sup> )	Max hoonete ehitise-alune pind (m <sup>2</sup> )	Max korruselisus Hoone/ abihoone	Max hoone kõrgus maa-pinnast (hoone/abihoone) (m)	Max hoonete arv krundil (hoone+abihoone)	Tulepüsivusklass
1	14 575	800	2/1	11(25)*/5	2+1	TP3
2	1034	-	-	-	-	-
3	1549	-	-	-	-	-
4	538	-	-	-	-	-

\*hooneosana on võimalik rajada brutopinnata vaatetorn kõrgusega kuni 25m; hoone kõrgus 11m

Lähipiirkonna hoonestus on väljakujunenud, mida iseloomustab kahepoolse kaldega viilkatus ning hoonete fassaadidel puit- ja kiviviimistlus. Uute hoonete rajamine on lubatud vaid määratud ehitusõigusega krundile. Uued hooned peavad olema kaasaegse vormikeelega, arhitektuurilt kõrgetasemeline, piirkonna ehitustraditsioone arvestav, võimalusel mahuliselt liigendatud; abihoone peab harmoneerima põhihoonega. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Väljapoole määratud hoonestusala hoonete rajamine on keelatud.

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- katuse tüüp – viilkatus kaldega 25-50° (soovitavalt kahepoolne viilkatus);
- lubatud hoonete korruselisus 2, kõrgus maapinnast maksimaalselt 11m. Hoone osana on lubatud rajada brutopinnata kuni 25m kõrgune vaatetorn;
- välisviimistluses kasutada loodussõbralikke materjale nagu näiteks puit, kivi, betoon. Välisvoodril on keelatud on plastik, plekk ja naturaalseid materjale imiteerivad materjalid.
- Piirded - Lubatud on kuni 1,3 m kõrgused läbipaistvad puidust või traatvõrgust aiad. Piirdeaedade asukohad projekteerida nii, et ranna kallasarada 10 m ulatuses põhikaardi järgsest veepiirist jääb aedadega piiratud alast välja.

### 3.6. Liikluskorraldus ja parkimine

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub riigiteelt 11262 Ruu-Ihasalu, mööda Tanuma teed (2451503) ja Sadama teed (2451505). Eraldi kõnniteed puuduvad. Maksimaalne lubatud sõidukiirus alal on 30km/h.

Olemasolev juurdepääs alale säilib ning ruumipuuduse tõttu kõnniteed ei kavandata. Sõidukiga sadamasse tulijatele on ette nähtud parkimisala POS 3 - ala, mis jääb Sadama tee 10 ja Sadama tee 4 kinnistute vahele. Lisaks on parkimiskohad ette nähtud ka sadamaala piires.

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ Tabel 9.1. Parkimisnormatiiv paadisadamale on vastavalt nimetatud standardile 1/2 (normatiiv paadi kohta). Võimalike sadamateenuste osas on arvestatud koefitsiendiga 1/80.

Pos nr	Ehitise liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Sadama teenused	1600/80 = 20	15 kohta + riskasutusena 18 kohta POS1 ning parkimine 26 kohta POS 3x
	Paadisadam	40/20	
<b>Kokku</b>		40	59

Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti käigus. Parkla on ette nähtud kõvakattega nt betoonkivi, asfalt. Täpsem lahendus antakse projektiga.

Lisaks sadamaalale on lisa parkimiskohad näidatud ka Liiva tee lõppu, kus on võimalus parkimiseks tagatud kuni 9 sõidukile (vt joonis 6 liiklusskeem). Liiva teelt juurdepääsu sadamaalale sõidukiga ette ei näha. Liiva tee parkimise alalt pääseb sadama territooriumile vaid jalgsi või jalgrattaga.

Toomapuu kinnistult on ette nähtud tagada jalakäijatele juurdepääs mere äärde.

### 3.7. Keskkond ja haljastus

14.03.2019 a Jõelähtme vallavolikogu otsusega nr 200 ei algatatud koos detailplaneeringu koostamisega keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH).

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.

#### 3.7.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted

Planeeringualal säilitatakse võimalusel olemasolev haljastus. Uus haljastuses kasutada soovituslikult piirkonnale omaseid taime- ja puuliike. Haljastus ei tohi piirata olemasolevaid vaateid.

Väliparkla on soovitatav liigendada madal- ja kõrghaljastusega vastavalt Eesti standardile 843:2016 „Linnatänavad“. Haljastuse ja heakorra täpne lahendus koostatakse maastikuarhitektuurse projekti käigus.

Planeeringualal on vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seadusele kallasraja laiuseks 10 m, kuna tegemist on mererannaga. Planeeringus on märgitud kallasraja ulatus *Põhijoonisele* ning kallasraja piir on märgitud alates põhikaardile kantud tavalisest veepiirist. Detailplaanile on kantud kallasrada vaid osaliselt, kuna tegemist on avalikus kasutuses oleva sadama alaga, kus vastavalt olemasolevatele ja kavandatud teeradadele on lubatud liikuda kõikjal. Nimetatud põhimõtetega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

#### Sadamevesi

Planeeritava ala reljeef on kaldega Kaberneeme lahe suunas. Seetõttu toimub kinnistul sadamevee valgumine merre. Parkimisalal lahendatakse sadeveed läbi liivapüüduuri akvatooriumi. Vastavalt veeseaduse § 187 p 6 on veeluba kohustuslik, kui juhitakse sadamevett suublasse

jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.

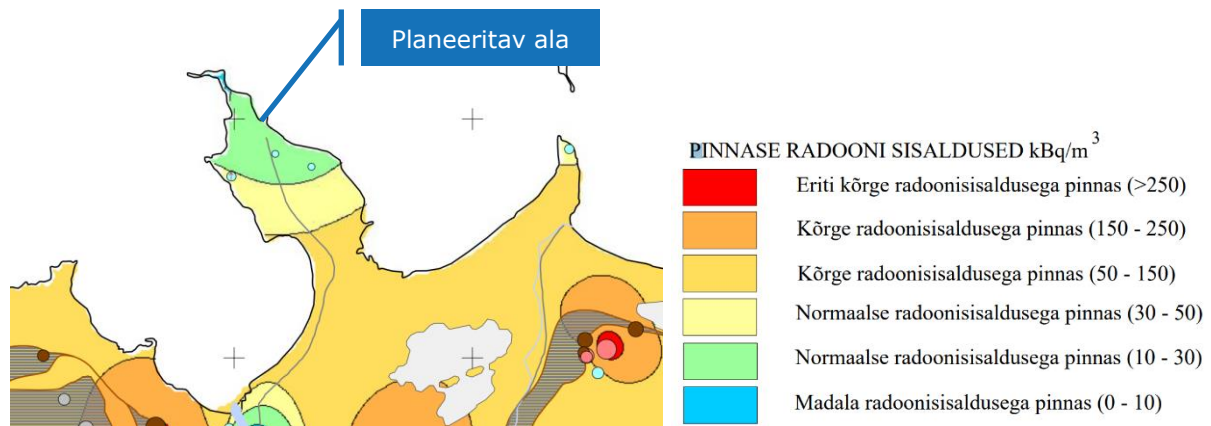
Sadamevee merre juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Sadameveelaskme kaudu suublasse võib juhtida sadamevett, mille saastenäitajad ei ületa keskkonnaministri 08.11.2019. a määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>” lisa 1 sätestatud piirväärtusi.

Kinnistu haljastuse ja pinnakatte korrastamisel peale ehitustöid peab jälgima, et ei muudetakse pinnase kallet selliselt, et on häiritud sadamevee vaba vool merre.

Naaberkinnistutele sadamevee valgumine ei ole lubatud.

### 3.7.2. Radoonirisk

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal.



Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist 1:200 000

### 3.7.3. Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalsed hoonete kõrgused võimaldavad rajada hooneid, millega on tagatud planeeritud hoonetes normatiivne insolatsioon päevas.

Rajatavad sadamahooned planeeringualal jäävad olevatest üksikelamukruntidest põhjakaarde ega põhjusta seetõttu insolatsioonitingimuste halvenemist naaberelamutel.

### 3.7.4. Müra ja vibratsioon

Planeeringuga kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Planeeringuga kavandatav täiendavat müra ei põhjusta. Planeeringuala kasutusfaasis on suurem mürateke seotud veesõidukite liiklemisega merel. Müratase jääb siiski madalaks ning inimeste tervisele ohtu ei kujuta. Samuti tuleb arvestada, et tegemist on juba praegu laevatatava sadamaalaga.

### 3.7.5. Jäätmekäitus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmekonteinerid paigutada kõvakattelisele alusele kinnistul (soovitavalt jäätmemajja, katusealusesse) või hoonesse. Pakendikonteineri kogumiskohad lahendatakse projektiga. Põhijoonisel on võimaliku konteineri asukoht näidatud POS3.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

### 3.8. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" on tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks 8 m.

Tulekustutusvett on võimalik võtta Sadama akvatooriumist planeeritud „kuiv hüdrandist“.

Tuletõrje-veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus.

### 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt ka ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea teede ja hoonetevaheline nähtavus;
- piisav valgustatus;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- luua atraktiivne arhitektuur;
- hoida planeeritav ala korras.



## 4. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeringu tehnovõrkude lahendus on koostatud detailplaneeringu käigus vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise käigus.

### 4.1. Veevarustus- ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni torustike lahendamisel on aluseks Loo Vesi poolt 15.10.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr Nr 62/2020.

#### Veevarustus

Tehniliste tingimustega maksimaalselt lubatud summaarne veetarbimine on 4 m<sup>3</sup>/d, mille kogust pole lubatud ületada.

Planeeringuala veevarustuse liitumiseks Neeme küla ühisveevärgiga on ette nähtud kasutada olemasolevat liitumispunkti värava juures. Kinnistusisene veetorustik näha ette PE materjalist, ning torude omavaheliseks ühendamiseks on lubatud kasutada vaid pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke.

Veetorustikule tuleb paigaldada asukoha määramiseks min 1,5mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".

Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8m toru peale.

#### Kanalisatsioon

Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele on detailplaneeringuga haaratud alalt lubatud maksimaalne kanaliseerimine 4m<sup>3</sup>/d olmekontsentratsiooniga reovett. Kogust ületada pole lubatud .

Detailplaneeringuala kanalisatsioon juhtida värava piirkonnas asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonikaevu. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida 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).

Kinnistu kanalisatsiooni ühendustorustiku minimaalne läbimõõt peatorustikust liitumispunktini on 160 mm. Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest.

Kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll". Projekteerimisel näha ette kasutada ainult PE või PP keeviskaevu .

### 4.2. Elektrivarustus

Elektrilevi on väljastanud 26.10.2020 tehnilised tingimused nr 362491.

Olemasolevast alajaamast Tanuma:(Aruküla) näha ette uuele liitumispunktile toide olemasoleva õhuliini fiidri F4 baasil. Objekti elektrivarustuseks on kinnistu piirile ette nähtud 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

#### **4.3. Sidevarustus**

Telia on väljastanud 08.11.2020 tehnilised tingimused nr 34452553, millede järgi võimalik liitumine sidevõrguga on näidatud Tanuma tee/ Toomapuu juures olemasoleva Telia sidekaabli VMOHBU 10x2 NEM311#NEM312 harujätkus.

#### **4.4. Soojavarustus**

Piirkonnas puudub tsentraalne kaugküttesüsteem. Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttesüsteemi kavandamisel arvestada kaasaegsete ja keskkonnasäästlike lahendustega. Hoone projekteerimisel lähtuda kehtivate hoone energiatõhususe miinimumnõuetega.

## 5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused:

- korraldada maakorralduslikud toimingud planeeritava krundi moodustamiseks maaüksuste jaotamise teel;
- teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine;
- hoone projekteerimine.

Tanuma tee 14 ning Sadama tee 5 maaüksuste ühise piiri osas toimub vaidlus. Tegemist on maa-alaga, mis Maa-ameti 08.06.2022 korraldusest nr. 1-17/22/1275 tulenevalt peaks jääma Tanuma tee 14 maaüksuse koosseisu, kuid mis Jõelähtme valla hinnangul peaks jääma Sadama tee 5 kinnistu koosseisu. Juhul, kui haldusasja menetluse tulemusena jääb Tanuma tee 14 ja Sadama tee 5 kinnistute vaheline ühine piir selliseks, nagu see on kindlaks määratud Maa-ameti 08.06.2022 korraldusega nr. 1-17/22/1275, siis tekib vajadus vaidlusaluse maa avalikes huvides omandamiseks, tagamaks antud kohas avaliku rannaosa toimivus ehk nimetatud maa-ala käsitletakse kui avalikes huvides rannaosa kasutamise eesmärgil sundvõõrandatavat maa-ala.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.