



Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2845/17

Tallinn 2018-2021

Nadja Bruk
Projektijuht
nadja@hendrikson.ee
GSM: 5567 3496

Tuju Holdings OÜ
Vabaduse väljak 6, Tallinn
Harju maakond, 10146
Registrikood: 11692461

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Alusplaan	8
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele	9
2.3.1. KEHTIVA JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE	10
2.3.2. KOOSTATAV JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERING	11
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK	14
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	14
3.2. Kruntide ehitusõigus	14
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	16
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	16
3.3.2. Elektrivarustus	17
3.3.3. Soojavarustus	17
3.3.4. Telekommunikatsioonivarustus	17
3.3.5. Tuletõrje veevarustus	18
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	18
3.5. Haljastus ja heakord	19
3.6. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	19
3.7. Keskkonnatingimuste seadmine	19
3.8. EHITUSKEELUVÖNDI VÄHENDAMISE PÕHJENDUSED	21
3.9. Servituudi seadmise vajadus	23
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	23
3.11. Planeeringu elluviimine	24
C – LISAD	26
D – JOONISED	28
E – KOOSKÖLASTUSED	30

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 14.09.2018;
2. Keskkonnaameti 23.10.2018 kiri nr 6-2/18/1113-4 *Seisukoht Neeme küla, Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta*;
3. Veeteede Ameti 09.11.2018 kiri nr 6-3-1/2540 *Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine*;
4. Jõelähtme Vallavolikogu 13.12.2018 otsus nr 165 *Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise*;
5. Jõelähtme Vallavalitsuse 20.12.2018 teade nr 7-3/4888 puudutatud isikutele *Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneering*;
6. Detailplaneeringu algatamise teade, 20.12.2018;
7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade, 20.12.2018;
8. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu, 21.12.2018;
9. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Jõelähtme Vallaleht nr 258, detsember 2018;
10. Kadri Prants e-kiri vallale, 07.01.2019;
11. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava arutelu teade ajalehes Harju Elu, 25.01.2019;
12. Vallavalitsuse teade puudutatud isikutele detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavale arutelule, 29.01.2019 nr 7-3/346;
13. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava arutelu teade ajalehes Jõelähtme Vallaleht nr 259, jaanuar 2019;
14. Maa-ameti 08.02.2019 kiri nr 6-3/19/2248-3 *Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneering*;
15. Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll, 14.02.2019.

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Neeme külas asuvad järgmised kinnistud:

- *Uitra* (katastriüksuse tunnus: 24505:001:1821, pindala: 57 250 m², maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- *Väljamäe* (katastriüksuse tunnus: 24505:001:0377, pindala: 35 183 m², maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa), (katastriüksuse tunnus: 24504:008:1034, pindala: 4012 m², maakasutuse sihtotstarve: tootismaa 100%);
- *Henno* (katastriüksuse tunnus: 24505:001:0091, pindala: 100 m², maakasutuse sihtotstarve: tootismaa 100%).

Planeeringuala suurus on ca 10 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuste jagamine elamumaa, sadamamaa ja transpordimaa kruntideks, ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Jõelähtme valla üldplaneering*, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *tiheasustusala*, maakasutuse juhtotstarbeks on määratud *üldmaa*, poolsaare idaküljele on ette nähtud lautrikoht ning *Uitra* sääre tippu viib euromatkarada E-9.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015);
- *Jõelähtme valla ehitusmäärus* (vastu võetud 15.01.2015 Jõelähtme Vallavolikogu määrusega nr 36);
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 määrusega nr 40 kehtestatud *Jõelähtme valla üldplaneering*;
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud *Jõelähtme valla üldplaneering*;
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusega nr 112 kinnitatud *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;

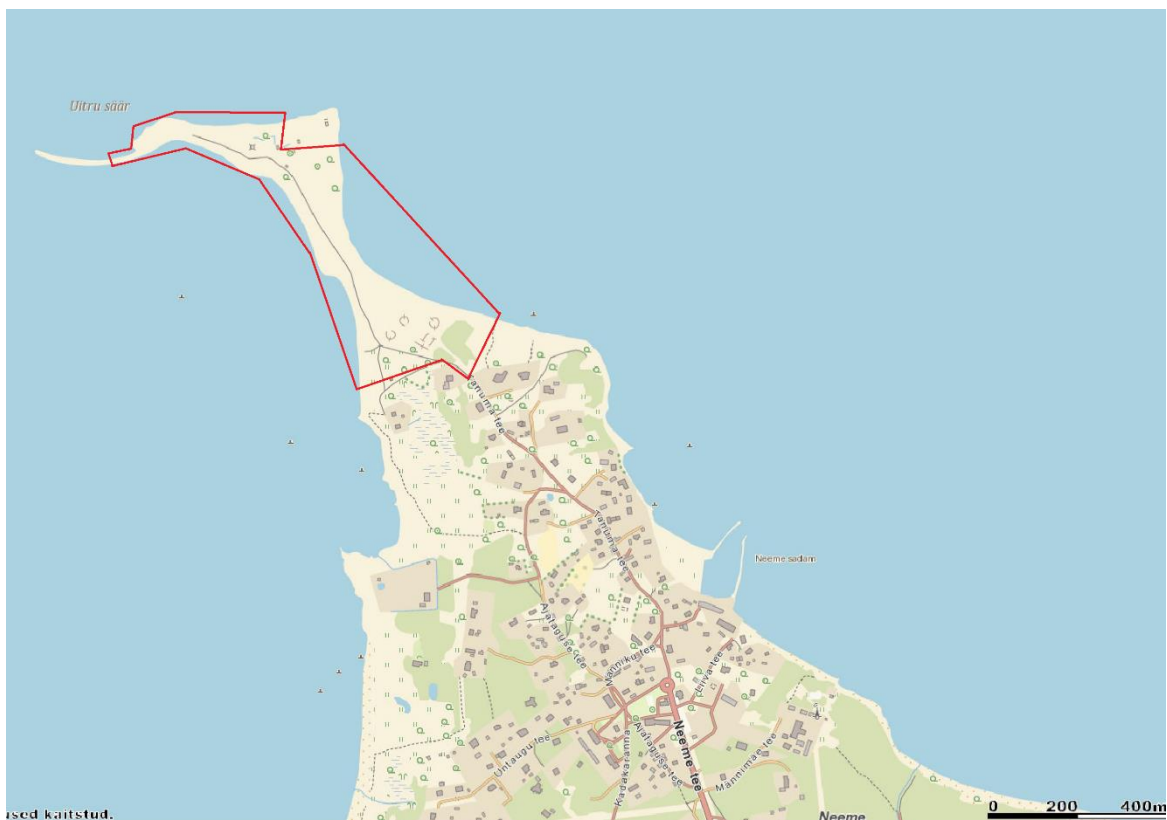
- EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*;
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks Georam OÜ (möödistamisliitsents nr 594 MA, 369 MA-k, EG10245381-0001) poolt 25.05.2017 ja 09.06.2017 koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 188/10-17, koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused 1977. a Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.) *Uitra* maaüksuse osas ning G. E. Point OÜ poolt 05.07.2018 möödistatud maa-ala alusplaan *Väljamäe* ja *Henno* kinnisute osas (töö nr 18-G184, koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis).

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Neeme külas Ihasalu poolsaare tipus. Ala paiknemist vaata Skeemil nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Neeme piilkonnamaja	24505:001:0101	Riigikaitsemaa 100%
Ühise	24505:001:0268	Üldkasutatav maa 100%
Herta	24505:001:0271	Elamumaa 100%
Otsa	24505:001:0272	Elamumaa 100%
Lea	24505:001:0274	Üldkasutatav maa 100%
Kalju	24505:001:0275	Elamumaa 100%
Tanuma tee 47	24505:001:0560	Elamumaa 100%
Tanuma tee	24501:001:0248	Transpordimaa 100%
Tanuma tee 56	24505:001:0320	Elamumaa 100%

Planeeringualale juurdepääs toimub mööda olemasolevat Tanuma teed.

Ehitisregistri andmete alusel puuduvad planeeringualal olemasolevad hooned. *Henno* maaüksusel asub puurkaev ja veetrass. Keskkonnaagentuurile tehtud päringu järgi puuduvad puurkaev nr 14612 kohta 2018. a seisuga veevõtu andmed (millest võib järeldada, et kaevul puudub veeluba ning vett võetakse alla 5 m³ ööpäevas).

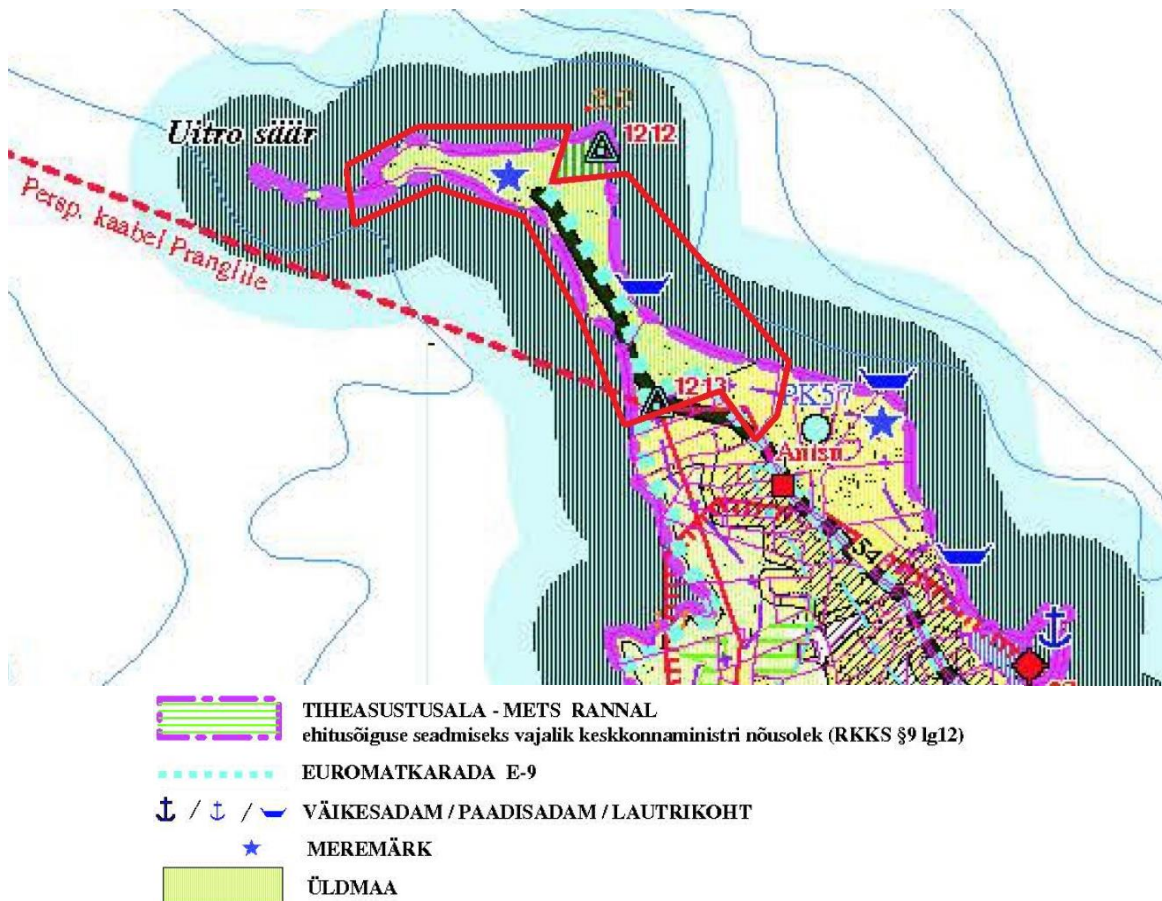
Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks (olemasolev madalpinge maakaabel);
- veekogu kallasrada 10 m (alus: keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38);
- ranna või kalda veekaitsevöönd 20 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist. (alus: Veeseadus § 118);
- ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist (alus: Looduskaitse seadus § 38);
- ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist (alus: Looduskaitse seadus § 37);
- *Henno* maaüksusel asuva puurkaevu sanitaarkaitseala R= 50 m ning olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3- *Tugi*plaan.

2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele kehtiv *Jõelähtme valla üldplaneering*, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *tiheasustusalas*, maakasutuse juhtotstarve on *üldmaa* (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

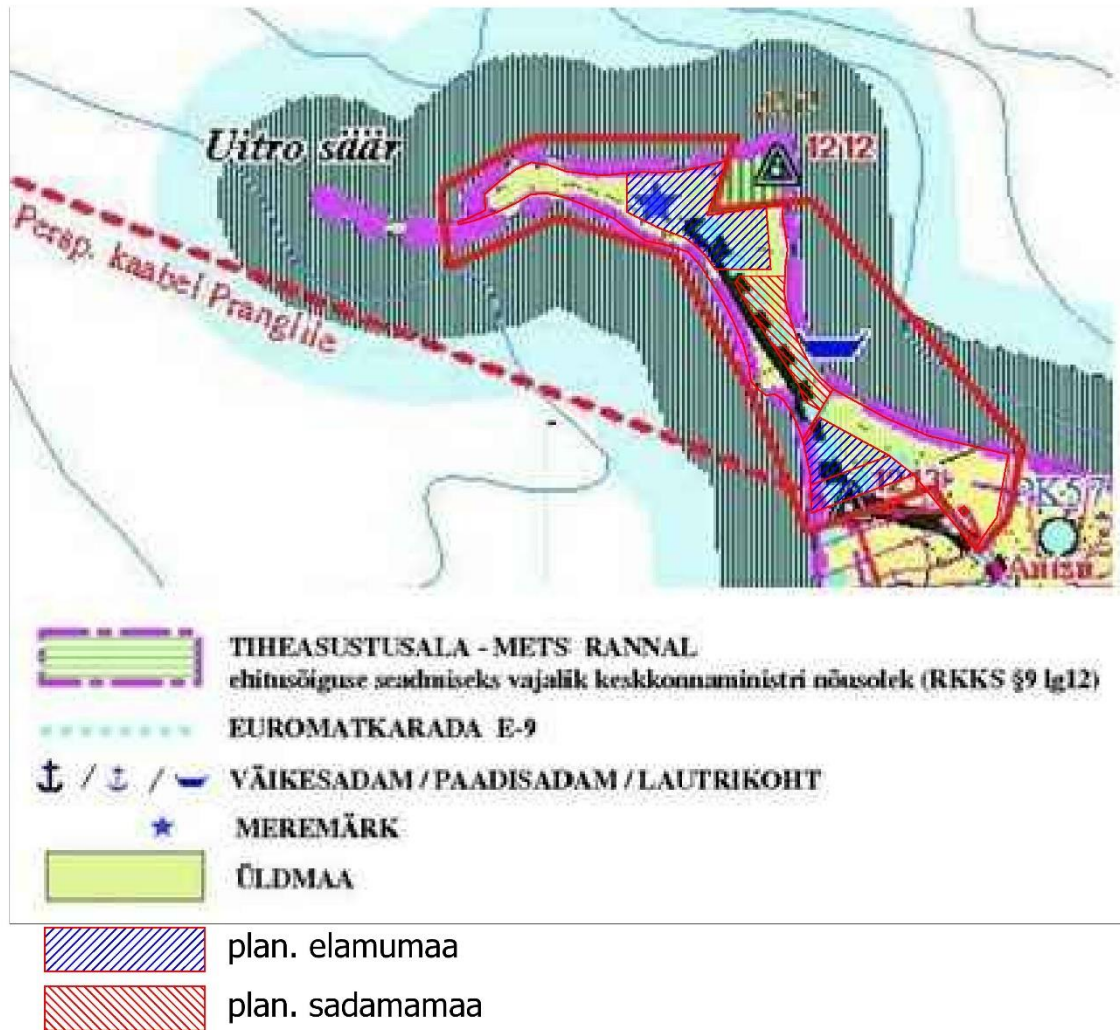
Uue hoonestuse rajamine tiheasustusalal:

- ehituskeeluvöönd merest on üldjuhul 100 m, oleva hoonestusega alal arvestatakse ehituskeeluvööndi määramisel hoonestuse paiknemisega;
- tiheasustusalal, mis ei ole metsaalal ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute min. vahekaugus 25 m;
- uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.

2.3.1. KEHTIVA JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE

Koostatav detailplaneering näeb osaliselt ette kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtotstarbe osas (vt Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

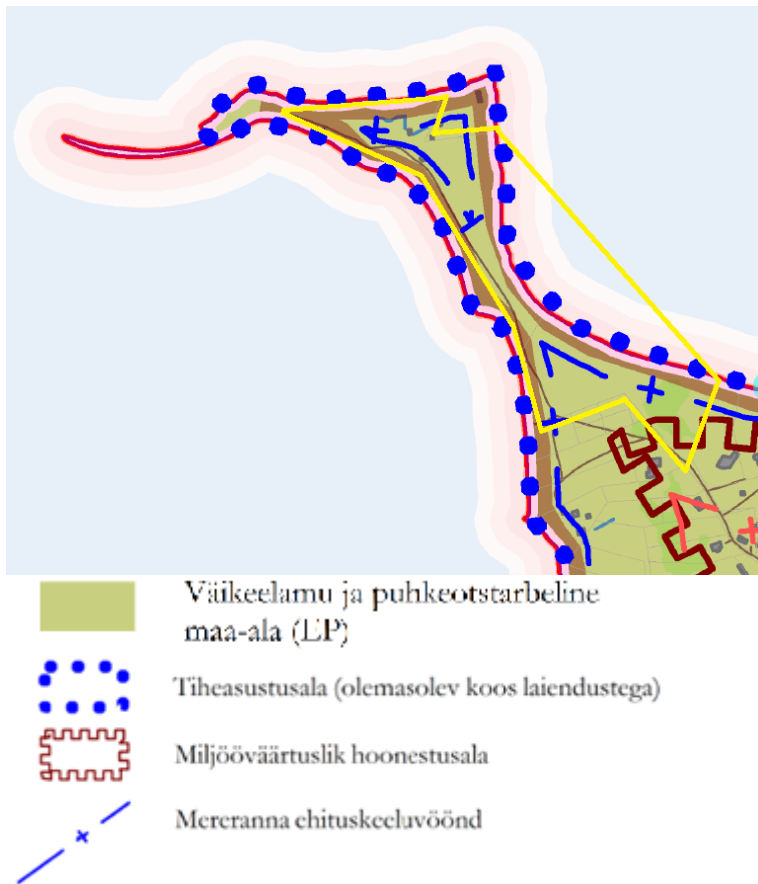
Jõelähtme valla üldplaneeringu muudatusettepaneku põhjendused:

- avalik huvi- käesoleval hetkel puudub seaduslik juurdepääs Neeme piilkonnamaja ning Uitra maaüksustele. Olemasolev tee kulgeb läbi eraomandis olevate kinnistute. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette avaliku kasutusega transpordimaa krundi pos 8 moodustamine ning sellega tuuakse juurdepääsutee välja eraomandis olevatest kinnistutest. Krundile pos 1 nähakse ette juurdepääsu servituudi vajadusega ala Neeme piilkonnamaja maaüksusele juurdepääsuks. Planeeringuga lahendatakse ära hetkel probleeme tekitav kinnistutele juurdepääsu teema;
- avalik huvi, poolsaare korrastamine- hetkel on poolsaar seal ringiliikujate poolt risustatud- alal leidub prügi, autodega on sõidetud selleks mitte ettenähtud kohtades ja seeläbi on kahjustatud pinnast jne. Planeeringuga ettenähtud elamukrundid toovad poolsaarele inimeste ööpäevaringse kohalolu, mis omakorda tagab parema kontrolli poolsaare küllastajate osas. Lisaks on krundile pos 8 ette nähtud avaliku kasutusega parkla, et välistada autoga liiklemine väljaspool selleks ettenähtud ala.

2.3.2. KOOSTATAV JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERING

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) järgi kuulub planeeringuala EP ehk väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-alale- üksikelamu (ühe põhissepääsuga elamu), kaksikelamu

(kahe põhisissepääsuga elamu), puhke-, kultuuri- ja teenindushoonete ja -rajatiste ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid ja elanikke ning piirkonda teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.



Skeem 3. Väljavõtte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud kollase kontuuriga.

Väikeelamu ning puhkeotstarbega maa-alale võib vastavalt koostatava üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.4 ehitada:

- Üksikelamuid;
- Kaksikelamuid;
- Kuni 4 sektsiooniga ridaelamuid Neeme küla keskses väljakujunenud kompaktses hoonestusega alal;
- Kuni 6 korteriga korterelamuid Neeme küla keskses väljakujunenud kompaktses hoonestusega alal;
- Teenindus- ja majutushooneid.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud üksikelamute rajamine (teisi hooneid pole lubatud rajada). Seega arvestab käesolev detailplaneering koostatava üldplaneeringu antud punktiga.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused (vastavalt koostatava üldplaneeringu seletuskirjale ptk 4.4). Järgnevalt on koostatava üldplaneeringu seletuskirjast välja toodud ainult need punktid, mis puudutavad käesolevat detailplaneeringut:

Üldplaneeringust tulenev	Planeeringuga ette nähtud
Kruntidel säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, võimaldada raiet ainult hoonestusala ulatuses ning juurdepääsuteede rajamiseks	Tingimusega on arvestatud, vt ptk 3.5

<p>Reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos abihoonetega.</p> <p>Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m) abihoonet, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti. Hooned, sh ehitusloakohustusega hooned, võib rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi</p>	<p>Planeeringuga on antud võimalus krundile pos 2 rajada kokku kuni 7 abihoonet ning 1 üksikelamu, elamumaa kruntidele pos 4-5 kuni 3 abihoonet ning 1 üksikelamu</p>
<p>Elamu kõrgus kuni 9 m, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m</p>	<p>Tingimusega on arvestatud- elamud on planeeritud kuni 9 m kõrgused, abihooned 6 m kõrgused, sadamahoone on planeeritud 10 m kõrgune. Kõrgus määratud olemasolevast maapinnast</p>
<p>Uute elamukruntide vähim suurus lagedal alal 3000 m². Põhjendatud juhtudel võib krundi suurus olla erinev eeltoodust, arvestades konkreetse krundi asukoha struktuuri, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis suvate kruntide suuruseid, juurdepääsuteede olemasolu</p>	<p>Planeeritud elamukruntide suurus jäävad vahemikku 6065 m² kuni 20 752 m²</p>
<p>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 3000 m² kruntidel kuni 20%, üle 3000 m² kruntidel mitte enam kui 600 m²</p>	<p>Plan. krundil pos 2 on lubatud ehitisealuseks pinnaks kuni 1200 m², kruntidel pos 4-5 600 m²</p>
<p>Parkimine lahendatakse omal krundil</p>	<p>Tingimisega on arvestatud, vt ptk 3.4</p>
<p>Juurdepääs hoonetele lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil; täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega, arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus</p>	<p>Tingimusega on arvestatud</p>
<p>Piirded 7000 m² ja suurema krundi korral rajatakse üldjuhul õuema (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine</p>	<p>Piirdeaiad on ette nähtud planeeritud ehitusõigusega kruntide piiridele, samas on arvestatud jalakäijate liikumisega ning seda pole planeeringus piiratud</p>
<p>Tänaväärsed piirded piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus teepoolsel küljel on 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%</p>	<p>Tingimus lisatud ptk 3.2</p>

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevate maaüksuste piire. *Uitra* maaüksusest on ette nähtud moodustada 1 EP (üksikelamu maa), 1 HL (looduslik maa) ning 1 LS (sadama maa) krunt.

Väljamäe kinnistust moodustatakse 2 EP (üksikelamu maa), 1 HL (looduslik maa) ja 1 LT (transpordimaa) krunt.

Merre on ette nähtud moodustada 1 LS (sadama maa) krunt plan. sadamakaiide, muulide, sildumiskohtade ja slippi tarbeks.

Henno kinnistu piire ning sihtotstarvet ei muudeta.

3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Plan. krundi pindala, m ²	Maa sihtotstarve	Plan. ehitisealune pind (põhihoone/abihoone, m ²)	Suurim lubatud hoone kõrgus (põhihoone/abihoone), m	Plan. hoonete arv krundil (põhihoone/abihooned)	Suletud brutopind, m ²
1	35 730	HL 100	-	-	-	-
2	20 752	EP 100	450/150	9/ 6	1/ 7	1450
3	11 084	LS 100	600	10/ 6	1/ 1	600
4	3 238	LS 100	0	0	0	0
5	6 923	EP 100	300/100	9/ 6	1/ 3	1380
6	6 065	EP 100	300/100	9/ 6	1/ 3	1380
7	18 379	HL 100	-	-	-	-
8	4 780	LT 100	-	-	-	-
9	100	The	56 (rajatis)	-	1 (rajatis)	-

Planeeringuga on ette nähtud erasadama rajamine krundile pos 4 ja krundile pos 3 (kus on lubatud kuni 2 hoonet). Sadama kujutamisel *Põhijoonisel* ei ole lähtutud maksimaalsest võimalikust kaikohtade arvust, vaid aluseks on võetud huvitatud isiku reaalne vajadus ja soov. Sadamaeskiis on *Põhijoonisele* kantud vastavalt *Aavo ja Riina Raig Projekt OÜ* tööle nr UIT171 DP (vt Lisad 1 ja 2).

~

Plan. kruntidele pos 2, 5 ja 6 on lubatud üksikelamu ning abihoonete rajamine.

Pos 2 krundile on planeeritud 1 põhihoone (elamu) ja 7 abihoonet. Hoonete lubatud kõrgus on elamul 9m ja abihoonetel 6m. Abihoone katusele on lubatud rajada tehnosüsteemid (nt tuulegeneraator). Krundil olevat olemasolevat tulepaaki on lubatud rekonstrueerida. Rekonstrueerimise käigus tulepaagi kõrgust võib tõsta kuni 15 m. Rekonstrueerimise lahendus tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Henno kinnistule (krunt pos 9) täiendavat ehitusõigust ei määrata.

Muid abihooneid lisaks tabelis määratud hoonete arvule ega kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitisi ei ole lubatud rajada. Kõik kavandatavad hooned peavad jääma planeeritud hoonestusala sisse.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on:

- lubatud katusetüüp: lame-, kald- või viilkatus. Lubatud katusekattematerjal: puit, õlgkatus, keraamiline kivi, valtsplekk, k.a valtsplekk-profiiliga plekk-katus, ja ka muu sobiv kaasaegne ehitusmaterjal;
- fassaadi viimistlusmaterjal: kivi ja puit autentsel kujul, krohv, tellis ning silikaatkivi v.m sobiv kaasaegne ehitusmaterjal. Lubatud värvitoonid: heledad, loomulikud, looduslähedased või naturaalsed toonid;
- piirdeaed on lubatud, kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvus vähemalt 30%.

Paadisadam:

Uitra paadisadamat (edaspidi nimetatud sadam) soovitakse rajada Kaberneeme lahe läänekaldal paikneva *Uitra* maaüksuse idakaldale, kohta, kus selle ehitamiseks ja sellele juurdepääsuks leidub sobivaim koht.

Sadam kavandatakse paatide pikkusega kuni 15 m vastuvõtuks. Sadama kavandamisel eeldatakse, et need paadid on mootorpaadid (kiiluta paadid) ning sadama veesügavus ei pea võimaldama purjepaatide (kiiluga paatide) vastuvõttu. Eelnimetatust tulenevalt on sadama planeerimisel rahvusvaheliselt tunnustatud soovitude kohaselt Uitra sadamakohas vaja täita alljärgnevad tingimused 21) ... 25):

21) basseini sügavus -1,8 m abs;

22) basseini värava sügavus min -1,8 m abs ja laius 20...22 m;

23) pöördeala läbimõõt basseinis kuni 30 m;

24) sildumiskohtade mõõdud L15,0 m x B5,0 m x H1,8 m (pikkus x laius x sügavus);

25) sliipi laius 6,0 m ja kalded mitte järsemad kui 1:7 (kaldtee 1 m tõus 7 m pikkuse kohta).

Sadama basseini kaitseks rajatakse kaks muuli - põhjamuul ja lõunamuul. Muulide asendi valikul on samuti arvestatud sildumis- ja veeskamisrajatiste paigutamiseks sobivate tingimustega. Arendaja poolne sildumiskohtade arvu esialgne hinnang on 4, kj nähakse ette sildumiskohtade arvu suurendamise võimalus põhjamuuli siseküljel 2...3 sildumiskohta võrra. Arendaja on sildumisrajatiste osas teinud järgmised valikud:

41) Sadamas kasutatakse sadama basseini põhjale toetuvaid sildumisrajatise (edaspidi nimetatud kaid);

42) Sadamas ei kasutata sildumiseks ujuvaid sildumisrajatise (paadisillad).

Arendaja on veeskamisrajatiste osas teinud järgmised valikud:

51) Sadamasse rajatakse sliip, mis võimaldab mootorpaadi pikkusega 15 m veeskamist;

52) Sadamas võib vajalik olla autokraana kasutamine paadi veeskamiseks ning seda peab saama teha basseini kaldas paiknevalt kaitl, so osa kaldakaist peab taluma autokraanaga veeskamise koormust.

3.3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks Loo Vesi OÜ poolt 02.09.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 45/2019.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel juhendada *Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri* (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu poolt 12.10.2017 määrusega nr 120) toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks ning ÜVK arengukavast.

Veevarustus

Planeeringuala veega varustamiseks on ette nähtud uue veetoru rajamine plan. krundile pos 1 paralleelselt olemasoleva ning plan. krundile pos 8 paralleelselt planeeritud teega. Detailplaneeringualal maksimaalselt lubatud summaarne veetarbimine on 2 m³/d, kogust pole lubatud ületada. Planeeritud veetoru ühendatakse *Tanuma tee 48* kinnistu juures olemasoleva Neeme küla ühisveevärgiga, ühendusele näha ette sulgarmatuur. Olemasolevate veetarbijate veevarustuse kvaliteet ei tohi lisanduvate tarbijate tõttu halveneda.

Igale planeeritud ehitusõigusega krundile on ette nähtud liitumispunktid (maakraanid kinnistu piiril). Perspektiivis on võimalus ka olemasolevatel planeeringualast väljajäävatel kinnistutel liituda Neeme küla ühisveevärgiga, selleks on joonisel 4- *Põhijoonis tehnovõrkudega* näidatud persp. veetoru kulgemine koos kinnistu piiridele kavandatavate persp. liitumispunktidega.

Välise tuletõrjervee lahendamiseks hüdrantide baasil tuleb olemasolev teealune veetorustik PEM63 *Tanuma tee* ja Koli tee ristist kuni planeeritava ühenduskohani *Tanuma tee 48* juures asendada veetoriga PEH110, orienteeruv asendatava veetoru pikkus on 102 m.

Reoveevarustus

Detailplaneeringualalt on maksimaalselt lubatud kanaliseerida summaarselt 2 m³/d, kogust pole lubatud ületada. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, pole lubatud sade- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsiooni.

Planeeritavate kruntide pos 2 ja pos 3 (plan. liitumiskaev krundi piiril) reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uue isevoolse kanalisatsioonitoru rajamine plan. krundile pos 1 paralleelselt olemasoleva teega. Isevolne kanalisatsioonitoru suubub plan. krundile pos 8 kavandatavasse plan. reoveepumplasse (kuja R= 10 m), kust survekanalisatsioonitoru pidi liigub reovesi *Tanuma tee 47* kinnistu lähedale planeeritavasse voolurahustuskaevu, sealt edasi kulgeb isevolne plan. kanalisatsioonitoru kuni *Tanuma tee 48* kinnistuni, kus toru ühendatakse Neeme küla ühiskanalisatsiooniga. Plan. kruntide pos 4 ja pos 5 piirile on ette nähtud sulgarmatuur liitumiseks plan. survekanalisatsioonitoruga. Joonisele 4- *Põhijoonis tehnovõrkudega* on kantud plan. kanalisatsioonitoru ligikaudsed kõrgusmärgid (täpsustuvad ehitusprojektiga).

Perspektiivis on võimalus ka olemasolevatel planeeringualast väljajäävatel kinnistutel liituda Neeme küla ühiskanalisatsiooniga, selleks on joonisel 4- *Põhijoonis tehnovõrkudega* näidatud persp. kanalisatsioonitoru kulgemine koos kinnistu piiridele kavandatavate persp. liitumispunktidega.

Sademeveelahendus

Planeeringualal tekkivad sademeveed on ette näha immutada pinnasesse. Planeeritavate kruntide, teede, parkimisalade projekteerimisel välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti staadiumis.

3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala elektrilahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 22.03.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 323458.

Plan. krundi pos 4 ja pos 5 tarbeks on ette nähtud uue 0,4 kV madalpinge maakaabelliini rajamine, sisselõikega olemasolevasse maakaablisse tunnusega 72561, pos 4 ja pos 5 piirile on ette nähtud jaotus-, liitumiskilbid.

Krundi pos 3 tarbeks rajatakse uus madalpinge maakaabelliin algusega krundi pos 1 lõunapiiri lähedal paiknevast olemasolevast, ning planeeringuga ette nähtud ümbertõstetavast, liitumiskilbi 146019LK juurde planeeritavast jaotuskilbist, mille toide tuleb olemasolevalt maakaablilt tunnusega 72561. Krundi pos 3 piirile on ette nähtud uued jaotus-, liitumiskilbid.

Krundi pos 2 elektritoide saab alguse krundi pos 3 piirile planeeritavast jaotuskilbist, krundi pos 2 piirile on ette nähtud uus liitumiskilp.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb võrguvaldajalt taotleda täpsustatud tehnilised tingimused ning tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

3.3.3. SOOJARVASTUS

Piirkonnas puudub kaugküttevõrk, mille kaudu oleks võimalik tagada tsentraalne soojavarustus. Planeeritud hoonete kütmiseks tuleb kasutada alternatiivseid kütelliike (näiteks puiduhake, puidugraanulid, puit-, pellet-, gaasi-, õli- või elektriküte, õhk-soojuspump, mereküte vm sobiv ning keskkonnasõbralik kütteviis). Otstarbekas on kombineerida erinevaid kütte liike.

Pos 2 soojavarustus on lahendatud maaküttega mereveest, joonisel on näidatud trassi võimalik asukoht, lahendus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

3.3.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidelahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 05.04.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 31774955.

Planeeringualal Telia liinirajatised puuduvad. Planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendused on otstarbekas lahendada raadiolahendusena või mobiilsidega.

3.3.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* jäävad planeeritavad hooned I kasutusviisi (eluhooned) alla, ehitiste tulepüsivusklass on TP2. Väliskustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga hoonete puhul on 10 l/sek 3 h jooksul.

Välise tuletõrjevee lahendamiseks hüdrantide baasil tuleb olemasolev teealune veetorustik PEM63 Tanuma tee ja Koli tee ristist kuni planeeritava ühenduskohani *Tanuma tee 48* juures asendada veetoriga PEH110, orienteeruv asendatava veetoru pikkus on 102 m. Hüdraulilise arvutusega selgitada ehitusprojektis välja võimalik maksimaalne kaugus, kust on tagatud vooluhulk 10 l/s. Puudujääva vooluhulga osa katta mahutitega (asukoht määratakse ehitusprojektiga) ja/või kuivhüdrandiga (joonisele 5-*Tehnovõrkude koondplaan* on peale kantud tuletõrjevee mahuti ja kuivhüdrandi orienteeruvad asukohad). Kõik lahendused kooskõlastada Päästeametiga.

Tuletõrje veevõtu vajadus tuleb lahendada vastavalt EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja EVS 812-7:2008 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*. Kõik hooned ehitatakse vastavalt siseministri 30.03.2017. aasta määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele §22: Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdealale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.*

3.4. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringu koosseisus on määratud liikluskorralduse põhimõtted. Planeeringualale on juurdepääs olemasolevalt Tanuma teelt. *Väljamäe* kinnistule rajatakse Tanuma tee pikendusena uus avaliku kasutusega sõidutee, selleks moodustatakse uus transpordimaa krunt pos 8. *Uitro* maaüksusel säilib olemasolev tee, mis jääb planeeritava krundi pos 1 koosseisu. Krundil pos 1 olevale teele seatakse juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. krundi pos 2 ja pos 3 ning *Neeme piilkonnamaja* kinnistu kasuks.

Jalakäijate liikumine on ette nähtud piki ranniku serva. *Põhijoonisele* on peale kantud seadusest tulenev *kallasrada*. Kallasrajal liikumise võimalikkus vaadatakse üle looduses vastavalt tegelikult olukorrale, st hinnatakse, kas ja kust on jalakäijatel võimalik liikuda. Kohtades, kus seadusest tuleneval kallasrajal pole võimalik liikuda või kallasrada on läbi lõigatud (näiteks planeeritaval sadamaalal), tuleb ette näha kallasrajal alternatiivne asukoht, et oleks tagatud jalakäijate liikumine ümber poolsaare.

Parkimiskohad on lahendatud iga krundi piires. Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.2, elamu liik: *eramü*, elamu asukoht: väikeelamute ala (3 parkimiskohta eramule). Lubatud on nii hoonesisene kui -väline parkimine. Plan. krundile pos 8 on ette nähtud avaliku kasutusega parkla, mis on ette nähtud poolsaare küllastajatele.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal leidub kõrghaljastust vähe, ainult *Väljamäe* kinnistu lõunaosas, olemasoleva puurkaevu ümbruses, ülejäänud osa planeeringualast on rohumaa üksikute võsastunud gruppidega. Planeeringualal säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, raiet on lubatud teha ainult hoonestusala ulatuses ning juurdepääsuteede rajamiseks.

Planeeringu elluviimine ei kahjusta maastiku üldilmet. Planeeringu lahendus näeb ette olemasoleva maastiku säilitamise võimalikult suures mahus. Planeeritud elamumaa krunte on soovitatav haljastada traditsiooniliselt: õuealad koos viljapuu- ning iluaedadega. Lubatud on piirdeaia rajamine elamukrundi ümber. Planeeringu alal likvideeritakse piirivalvest randa jäänud metallkonstruktsioonid.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

3.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 22.08.2018) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringu eskiisi raames on tehtud *Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang* (vt Lisa 1).

Kuna planeeritavad elamukrundid ei jää riigimaanteede lähedusse, on liiklusest tingitud müra-, vibratsiooni- ning saasteriskitase madal. Kavandatud eluhoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud normidest. Keskkonnamüra normatiivsed väärtused on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*. Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid*. Piirväärtustest

madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral. Inimese tervisekahjustuste ja ebameeldivate aistingute vältimiseks tuleb elamute projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*.

Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses ega too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ega piirnorme ületavat vibratsiooni. Ehitusaegsed mõjud tuleb minimeerida korrektsete töömeetodite ja tehnika valikuga.

Planeeritavate hoonete rajamisel peab arvestama Eesti Standardi EVS 594:2008/A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

Detailplaneering teeb ettepaneku *Henno* maaüksusel oleva puurkaev-pumpla PRK0014612 sanitaarkaitseala ulatust vähendada 50 meetrit 10 meetrini. Vastavalt 01.10.2019 jõustunud veeseaduse (edaspidi nimetatud VeeS) § 148 lg 2 *Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala. VeeS § 154 lg 1 Hooldusala on järgmistel rajatistel p 3 puurkaev, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas; lg 3: hooldusala ulatus on 10 m.*

Planeeringuga on krundile pos 3 ja pos 4 ettenähtud väikesadam. Kavandatava tegevusega kaasneb ehitusperioodil pinnase eemaldamine sadamakohast, planeeritavate hoonete, teede ja tehnovõrkude asukohtadest ning pinnase paigutamine sadamarajatiste ehitamisel. Sadama pinnase süvendustööde maht riigi merepõhjal ei ületa 7500 m³ ja täitetööde maht riigi merepõhjal 9900 m³. Täitetööde mahu sisse kuuluvad muulide ja püsikaide ehitustööd sõltumata nende absoluutkõrgustest.

Tallinna Ülikooli Geoloogiainstituudi tööruhma poolt tehtud sadamakoha randla rekognosüüri tulemused on järgmised:

- Sadama randla on suhteliselt stabiilne;
- Sadamakoha madalal veealal liikuvate setete maht ei ole sadama ehituskoha valikul oluline, sest see on väike;
- Sadamakoha madalal veealal on põhi liivane, kruusane, kivine ja moreenine. Basseini sobivaks sügavuseks lugeda -1,8 m abs.

Kuna ehitustegevusega kaasnevad pinnasetööde mahud jäävad alla olulise keskkonnamõjuga tegevuse mahtudele, siis olulist pikaajalist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega pinnasele ning pinna- ja põhjaveele ei kaasne. Olemasolevad andmed ei viita kavandatava tegevuse olulisele mõjule rannaprotsessidele ja setete liikumisele.

Ranna või kalda kasutamise kitsendused

Vastavalt Looduskaitseseadus §35 rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

Vastavalt Looduskaitseseadus §37 ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 5) maavara kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga

sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusosalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Vastavalt Looduskaitseseadus §38 lg 5 *ehituskeeld ei laiene* kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele;
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele;
- 11) raudteele

Vastavalt Veeseadusele § 119 tuleb arvestada, et veekaitsevööndis on keelatud:

1) maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;

2) puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;

3) maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;

4) keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;

5) *ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;*

6) pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

3.7.1. KESKKONNALUBADE TAOTLEMINE

Vajadusel keskkonnalubade taotlemist tehakse enne ehitisluba.

3.8. EHITUSKEELUVÖNDI VÄHENDAMISE PÕHJENDUSED

Planeeringuala ehituskeeluvööndis krundil pos 2 paikneb olemasolev vare, millele planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist saunahoone rajamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse täiendavalt krundile pos 1 planeeritud eraomandisse jäävale juurdepääsuteele ning krundile pos 3 planeeritavale hoonestusalale paadikuuri rajamiseks.

Looduskaitseseadusest tulenevaid vööndeid on arvestatud alates Põhikaardile kantud merepiirist.

Ehituskeelu vähendamise ettepaneku tegemisel on lähtunud looduskaitseseaduse §40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: *ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.* Samuti on arvestatud looduskaitseseaduse §34 toodud ranna ja kalda kaitse eesmärkidega: *ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.*

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Ehituskeeluvööndisse jäävate elamukruntide rajamiseks planeeritav maa-ala on tänasel päeval hoonestamata, valdavalt lage ala koos üksikute võsagruppidega, millel puudub oluline väärtus ökoloogilises mõttes, st ala on inimtegevusest mõjutatud. Kaitsealuste taimeliikide kasvukohti alal ei ole registreeritud. Planeeritavad hooned on kavandatud valdavalt ehituskeeluvööndist väljapoole, v.a krundile pos 2 planeeritav abihoone ning krundile pos 3 planeeritav paadikuur. Planeeringulahenduse elluviimisega ala reljeefi ei muudeta. Kuna planeeringulahendus on ranna looduslikku olukorda arvestav ning loodusesse sobituv, säilib ranna ala looduslikuna.

Planeeringulahenduse elluviimisega ei ole ette näha kahjulike mõjude avaldumist rannal asuvatele looduskooslustele. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega piirkondades, kus ei asu kaitstavaid loodusobjekte või on tegemist lagedate ja looduskaitiselt väheväärtuslike aladega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Uitra maaüksus on varasemalt olnud hoonestatud, seal paiknevad mitmed endise Nõukogude Liidu piirivalvekordoni rajatiste vared ning tänase päevani säilinud tulepaak. Planeeringuala läbib olemasolev tee. Planeeringuga on *Neeme piilkonnamaja* maaüksusele juurdepääsuks ette nähtud täiendav juurdepääsutee plan. krundile pos 1, mis kulgeb veekaitsevööndist väljapool ning mis oma uue asukohaga ei lõika pooleks eraomandis ning ehituskeeluvööndist väljapool olevat ala. Krundile pos 8 on ette nähtud avaliku kasutusega juurdepääsutee.

Detailplaneeringuga kavandatu realiseerimine muudab antud piirkonda- kõvakattega pindade rajamisel väheneb loodusliku maapinna osakaal, elamute rajamine toob piirkonda inimesi ja tegevusi. Planeeringuga ei kavandata potentsiaalselt ohtlikke reostuse riskiga tegevusi. Planeeritaval alal ei ole ette näha keskkonnaohtlikke tegevusi ning inimtegevuse kahjulike mõjude avaldumist rannal. Arvestades, et suures mahus on ligipääs olemas ning uute tehnovõrkude ja -süsteemide rajamine on väikesemahuline, ei ole kavandataval tegevusel olulist negatiivset keskkonnamõju.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.

Planeeringuga hoonestusalale hoonete rajamine muudab ala praegust iseloomu, kuna rannaalale on kavandatud üksikud eluhooned ja nende juurde kuuluvad abihooned, mis aga ei erine suuresti olemasolevast lähipiirkonna olukorrast.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna kaitse eesmärk on vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Detailplaneeringu joonistele on kantud kallasraja (ulatus 10 m) ning veekaitsevööndi (ulatus 20 m) kulgemine vastavalt *looduskaitseseadusele*. Planeeringulahenduse elluviimisega säilitatakse ning jäetakse avatuks juurdepääs kallasrajale, sellel läbipääsu ei piirata ehk inimeste vaba liikumine rannal on planeeringuga tagatud.

Eeltoodust nähtub, et käesolev detailplaneeringu lahendus arvestab ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning keskkonnaga.

3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Krunt pos 1:

- Plan. ning persp. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. ning persp. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. madalpinge maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. krundile pos 3 ning *Neeme piilkonnamaja* kinnistule juurdepääsuks;

Krunt pos 6:

- Persp. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Persp. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala *Herta* (24505:001:0271) ja *Otsa* (24505:001:0272) kinnistule juurdepääsuks;

Krunt pos 8:

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru ning survekanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. madalpinge maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. reoveepumpla kuja R= 10 m;
- Ol.oleva puurkaev-pumpla sanitaarkaitseala vähendamise ettepanek R= 10 m.

3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu realiseerimise etapid:

- Maaüksuste jagamine ja katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringuga kavandatavate transpordimaa kruntide tasuta võõrandamine vallale;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatise ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;
- kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatise ning neile on väljastatud kasutusload.

C – LISAD

1. *Uitra paadisadama planeerimise kavatsustest detailplaneeringu algatamise taotluse juurde*, Aavo ja Riina Raig Projekt OÜ, töö nr UIT171 DP, diplomeeritud ehitusinsener 112894 sadamaehitus;
2. Aavo Raig Uitra paadisadama eskiis;
3. Jõelähtme vallas Neeme külas Uitra kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, töö nr 2845/17;
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 323458, väljastatud 22.03.2019;
5. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 31774955, väljastatud 05.04.2019;
6. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 45/2019, väljastatud 02.09.2019.

D – JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Kontaktvöönd M 1:2000
3. Tugiplaan M 1:500
4. Põhijoonis tehnoõrkudega M 1:500

E – KOOSKÕLASTUSED

