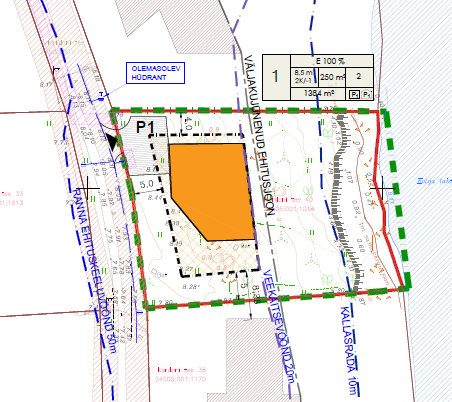


**Töö nr 444**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla**

**KORDONI TEE 40**

**DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202

[kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee)

HUVITATUD ISIK: Kristjan-Jaak Reigo

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

5660 5462

[meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc134787396)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc134787397)

[3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS 3](#_Toc134787398)

[4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc134787399)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc134787400)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc134787401)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc134787402)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc134787403)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc134787404)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 5](#_Toc134787405)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 5](#_Toc134787406)

[5.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused 5](#_Toc134787407)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc134787408)

[6.1. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc134787409)

[6.2. Piirded 7](#_Toc134787410)

[6.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 7](#_Toc134787411)

[6.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 7](#_Toc134787412)

[6.5. Keskkonnakaitse 7](#_Toc134787413)

[6.5.1. Rannikuprotsesside analüüs 7](#_Toc134787414)

[6.5.2. Radooniriski vähendamise võimalused 7](#_Toc134787415)

[6.5.3. Müra ja vibratsioon 8](#_Toc134787416)

[6.5.4. Keskkonnalubade taotlemise vajadus 8](#_Toc134787417)

[6.6. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc134787418)

[6.7. Servituutide seadmise vajadus 9](#_Toc134787419)

[6.8. Tehnovõrkude lahendus 9](#_Toc134787420)

[6.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 9](#_Toc134787421)

[6.8.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine 10](#_Toc134787422)

[6.8.3. Elektrivarustus 10](#_Toc134787423)

[6.8.4. Sidevarustus 10](#_Toc134787424)

[6.8.5. Soojavarustus 10](#_Toc134787425)

[6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 10](#_Toc134787426)

[6.10. Planeeringuala tehnilised näitajad 11](#_Toc134787427)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 11](#_Toc134787428)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 11](#_Toc134787429)

1. **TEHNILISED TINGIMUSED JA LISAD**
2. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Ruumilise keskkonna analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:500

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

**IV KOOSKÕLASTUSED**

1. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
* koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
* Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2015 – 2026 (Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrus nr 49);
* Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
* Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”;
* „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” (siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17);
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

* topo-geodeetiline alusplaan, LINO OÜ, töö nr GE-099-20, 11.12.2020. a.
* Kordoni tee 40, Kaberneeme rannaprotsesside analüüs, Lainemudel OÜ, töö nr 2305, mai 2023 a.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Kordoni tee 40 detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus (pos1), hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoone ning ranna kindlustusrajatise kavandamiseks, hoonestustingimuste täpsustamine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Kaberneeme külas, Kaberneeme poolsaare põhjaosas.

Planeeringualale on juurdepääs Kaberneeme teelt Kordoni tee kaudu.

Planeeritav ala piirneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Naaberala hoonestus on valdavalt 1- ja 2-korruseline, eri aegadel püstitatud, erineva hoonestustihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur.

Kauplus ja ühistranspordi peatus asuvad lõunasuunal, planeeringualast 600 meetri kaugusel.

# PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

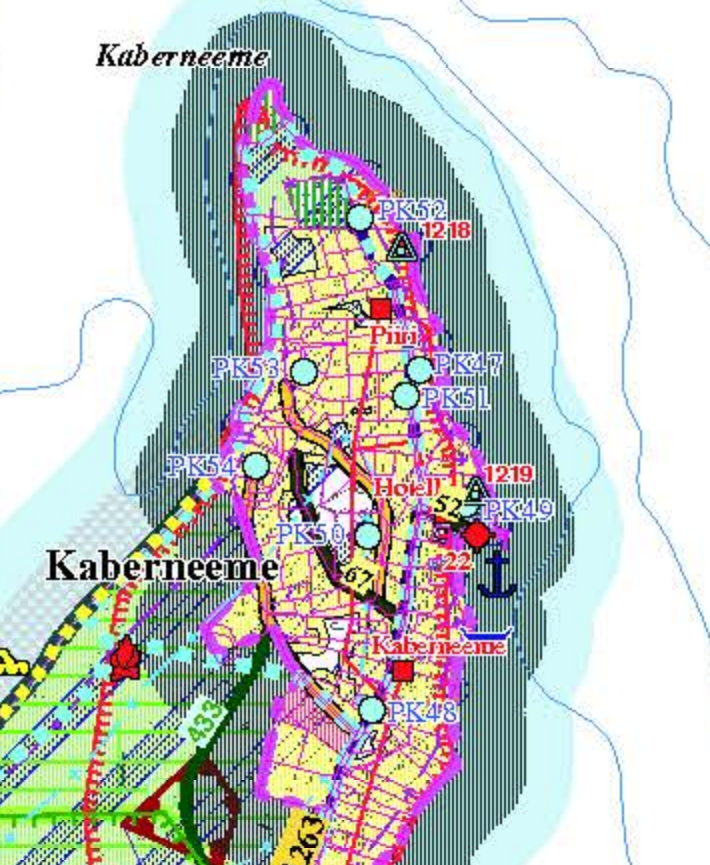
* kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks olemasolevate elamutega ühtlane hoonestus;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

# VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringuga, asub maaüksus tiheasustusalal, mille juhtotstarbega väikeelamumaa.

Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks lagedal 3000 m², elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Kavandatav planeering sisaldab ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringukohase elamukrundi suuruse ja elamute vahelise kauguse osas.



Planeeringuala

*Väljavõte Jõelähtme üldplaneeringu maakasutuse kaardist*

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna piirkonnas on olemasolevad elamumaad väiksemad kui 3000 m² ja nendel paiknevad elamud asetsevad üksteisele lähemal kui 25 m.

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

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Kaberneeme külas, Kaberneeme poolsaare põhjaosas. Juurdepääs planeeritavale maaüksusele toimub Kordoni tee (24505:001:1113) kaudu mis on kohalik tänav. Planeeringuala ümbruses paiknevad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Kinnistu piirneb idasuunal Kolga lahega.

Alale ei ole eelnevalt koostatud detailplaneeringut.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kordoni tee 40 (Maa-ameti andmetel 27.05.2021)

* Katastriüksuse tunnus 24505:001:1014
* Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
* Kinnistu pindala: 1384 m²

Planeeritava ala ei ole hoonestatud.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Kordoni tee | 5986 m² | 24505:001:1113 | Transpordimaa 100% |
| Kordoni tee 42 | 1692 m² | 24505:005:0003 | Elamumaa100% |
| Kordoni tee 38 | 2011 m² | 24505:001:1170 | Elamumaa 100% |
| Kordoni tee 31 | 2808 m² | 24505:001:1180 | Elamumaa 100% |
| Kordoni tee 33 | 2819 m² | 24505:001:1013 | Elamumaa100% |
| Karikalda tee 1 | 1883 m² | 24505:001:0908 | Elamumaa100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kordoni teelt (24505:001:1113)

Juurdepääs kallasrajale on tagatud Kordoni tee 50 paikneva teelõigu kaudu. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale on Kaberneeme sadama alalt.

## Olemasolev tehnovarustus

Kordoni teel asuvad olemasolevad tehnovõrgud:

* elektri madalpinge õhuliin
* veetorustik

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistul ei kasva kõrghaljastus.

## Kehtivad piirangud ja kitsendused

Kitsendused on arvestatud 1 m samakõrgusjoonest:

* kallasrada 10 m laiuselt;
* veekaitsevöönd 20 m laiuselt;
* ranna ehituskeeluvöönd 50 m laiuselt.

Lähim avalik juurdepääs kallasrajale on Kaberneeme sadama alalt.

Planeeringuala jääb Loodukaitseseadusest tulenevalt ranna piiranguvööndisse ning alale ulatub ranna ehituskeeluvöönd ja Veeseadusest tulenev veekaitsevöönd (20 m);

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus 1 § 38 rakendub mereäärsetele maaüksustele Kallasrada. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas sellel kaldal liikumiseks. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist või ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallasrada).

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 35 loetakse ehituskeeluvööndi, piiranguvööndi ja veekaitsevööndi ulatust 1 m samakõrgusjoonest ning käesoleva seaduse §-des 37 ja 39 sätestatud vööndi laiusest.

Looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 punktist 1¹ tulenevalt on võimalik rakendada tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoont maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kordoni tee 40 maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ning ranna kindlustusrajatise rajamiseks, hoonestustingimuste täpsustamine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi suurus 1384 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%

Hoonete suurim arv krundil 1 elamu / 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind 250 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5/ 5 m

 hoone ±0.00= 8.5 m maapinnast (abs kõrgus hoonel 14.5 abs);

* krundil võib paikneda üks elamu ja üks abihoone;

 hoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;

 elamu suurim lubatud kõrgus on 8.5 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;

 abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;

 planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

 hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 m kõrgemal;

 katusekalle: ühepereelamu 15 – 40º; osa merepoolsest hoone osast 0º;

 katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;

 välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;

 vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;

 abihoone ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Hoonete projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldiseid mahtusid ja proportsioone.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis, eesmärgiga rajada planeeringu alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone

## Piirded

Naabritega, Kordoni tee 38 ja Kordoni tee 42 kinnistutel on olemasolevad piirdeaiad mille osas muudatusi ei tehta. Uus puitlippaed on planeeritud Kordoni tee poolsesse ossa. Tänavaäärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus tee poolsel küljel on 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%. Merepoolsesse külge piirdeaedu ei rajata. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritavale alale on tagatud Kordoni tee (24505:001:1113) kaudu.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoone ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist – taaskasutatavaid, sega-, olme- ja ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda liikide kaupa eraldi. Prügivedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

## Keskkonnakaitse

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (04.15.2021 seisuga) asub planeeringualast ca 1,2 km kaugusel Kolga lahe loodukaitseala. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonna mõju puudub.

### Rannikuprotsesside analüüs

Alale on koostatud rannaprotsesside analüüs, Lainemudel OÜ, töö nr 2305, mai 2023 a, vt lisad.

Planeeritava rannakindlustuse rajamine Kordoni tee 40 külgnevale rannaalale ei tohiks olulist mõju lõunapoolsetele kinnistutele. Seda eeskätt Kordoni tee 40 lühikese ala tõttu, kus teoreetiliselt saaks tugev lainetus kõrge veetaseme ajal setteid kaasa haarata ja teisalt juba lõunapool olemasolevatele rannakindlustustele. Seega ei halvenda planeeritav rannakindlustus setete liikumise mõttes oluliselt naabruses olevate kindlustuste olukorda. Lisaks sobitub planeeritav lahendus keskkonda, kuna kasutatakse sarnast lahendust naaberkinnistutega.

Lähtuvalt analüüsist on antud parameetrid mille alusel saab ehitusprojekti staadiumis ehitusinsener projekteerida rannakindlustuse.

### Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 150-250 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

### Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w +Ctr ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

### Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ühepereelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Ranna kindlustusrajatis kavandatakse piiranguvööndisse. Vastavalt looduskaitseseadusele on ranna piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks. Planeeringulahenduse elluviimiseks on vajalik ajutiselt (kindlustuse rajamiseks vajalike materjalide kohale toomine, hilisem täiteliiva toomine) pääseda mootorsõidukitega randa ja seaduses sätestatud erisused antud juhul ei rakendu.

Planeeringuala läbib kallasrada. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38). Planeeringulahendusega on tagatud vaba liikumine kallasrajal.

Rannaastangu kindlustusrajatise täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Oluline on rannakindlustus rajada minimaalses vajalikus ulatuses, et stabiliseerida rannaastang ja samas mitte põhjustada erosiooni tugevnemist naaberkinnistutel. Rannaastangu ehitusetapp ajastada eelistatult madala meretasemega perioodi, et minimeerida rasketehnikast tuleneda võivat vee reostumise ohtu ning tormilainetuse poolt valmimisjärgus oleva rannakindlustuse kahjustamise ohtu.

## Tuleohutusnõuded

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 16.02.2021. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja 18.02.2021. a määrusest nr 10, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Planeeringuga on elamute hoonestusalad üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusele. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kordoni teelt.

Kinnistu piiril, Kordoni tee 42 ees, paikneb olemasolev hüdrant.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

Piirangud: Servituudivajadusega ala planeeritud

* elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.

Kitsendused: reovee kogumismahuti (20 m³) kuja r=5 m.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse koostamiseks aluseks on Loo Vesi OÜ poolt    12.10. 2021. a. väljastatud tehnilised tingimused nr.144/2021. Liitumiskeks Kaberneeme küla ühisveevärgiga on paigaldatud teemaale maakraan DN25. Lubatud maksimaalne veetarbimine on kuni 0.5 m³/d.

Kinnistusisene veetorustik näha ette plastist joogiveetorust, lubatud on kasutada vaid elektrikeevisliitmikke.

Veemõõdusõlm paigaldada kuiva ja sooja ruumi võimalikult lähedale veesisendi sisenemiskohale. Veearvesti konsool paigaldada veearvestile DN 15 pikkusega 110mm ( veearvesti paigaldab Loo Vesi OÜ).

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Reovee kanaliseerimiseks on kinnistule planeeritud 5 m³ plastist kogumismahuti, kujaga 5 m. Mahuti on planeeritud krundi tänavapoolsesse.

Veevarustuse ja reoveemahuti täpne lahendus antakse hoone eelprojekti staadiumis.

### Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga hõlmatud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 8.13 kuni 4.58 vahele. Planeeringuala on järsult langev mere suunas (idaküljel).

Sademeveed immutatakse pinnasesse krundi piirides. Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt detailplaneeringuks väljastatud tehnilistele tingimustele nr 384938, 25.08.2021. a.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud kinnistu piirile paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilbi toide on ette nähtud 0,4 kV kaabelliiniga alajaama Pitri:(Kotka) baasil.

Liitumiskilp on planeeritud sissesõidutee äärde kinnistu piirile ja on vabalt teenindatav (vt joonis AS‑05). Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on koostatavad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu ala piirkonnas puudub võimalus liituda Telia kaablivõrguga.

Sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

### Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektri-, gaasi-, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus
* juurdepääsuvõimalus
* territoriaalsus
* vastupidavus
* valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada
* tagada hea nähtavus
* kasutada vastupidavaid materjale

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 1384 m²

Kavandatud kruntide arv 1

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 1384 m² 100%

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud ühepereelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad ühepereelamud ja sõidutee tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette ühe ühepereelamu, kus on lubatud rajada kokku koos abihoonega kaks hoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Katastriüksuse piire ei muudeta ja uusi üksusi ei moodustata;
* seada vajalikud servituudid;
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* hoonetele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

28.07.2023