

## Sisukord

---

1.	Sissejuhatus.....	3
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused.....	3
3.	Olemasolev olukord .....	4
3.1.	Kontaktvöönd .....	4
3.2.	Asend.....	5
3.3.	Piirangud ja kitsendused .....	6
4.	Planeeritud lahendus .....	7
4.1.	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendused.....	7
4.2.	Planeeringulahendus.....	8
4.3.	Nõuded hoonestusele .....	9
4.4.	Insolatsioon .....	10
4.5.	Keskkonnakaitse abinõud.....	10
4.5.1.	Ranna-ala kaitseabinõud .....	11
4.5.2.	Mürakaitse abinõud .....	12
4.5.3.	Sademetevee käitlemine.....	12
4.5.4.	Haljastus ja heakord .....	13
4.5.5.	Jäätmekäitlus.....	13
4.5.6.	Radooniohu kaitseabinõud .....	13
4.6.	Tuleohutuse tagamine .....	14
4.7.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	14
4.8.	Tehnovarustus.....	15
4.9.	Kuritegevuse ennetamine .....	16
4.10.	Planeeringu realiseerimine .....	17
5.	Tehnilised näitajad .....	18

## Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:5000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:5000/10000
DP-03	Tugiplaan	M1:500
DP-04	Põhijoonis	M1:500
DP-05	Tehnovõrgud	M1:500

## Lisad

Lisa 1	Planeeringuala geodeetilise mõõdistuse aruanne, 1,0m kõrguse mõõdistuse aruanne
Lisa 2	Väljavõte Eesti radooniriski kaardist
Lisa 3	Metsamarja põik tee projekti joonis
Lisa 4	Väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise otsusest
Lisa 5	Väljavõte lähiala detailplaneeringutest
Lisa 6	Fotod: Olemasolev olukord
Lisa 7	3d illustratsioon

## Seletuskiri

---

### 1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Ihasalu poolsaare lääneküljel Neeme küla keskosas paiknevale Metsamarja põik 10 (katastriüksuse tunnus: 24501:001:2249 maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%, pindala 5186 m<sup>2</sup>, eraomand)<sup>1</sup> maaüksusele.

Planeeringuala suuruseks on 5200m<sup>2</sup>.

Detailplaneering on algatatud 19.08.2021a Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 521.

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Metsamarja põik 10 maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ja määrata määrata krundi ehitusõigus ning hoonestustingimused ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks ehitusaluse pinnaga kokku kuni 350m<sup>2</sup>.

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

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40) muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, krundi suuruse ja elamute

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

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40)
- uus koostamisel olev Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi Ja Liivametsa I kinnistute DP (kehtestatud 25.11.2010 Jöelähtme VV otsus nr 130, osaliselt kehtetuks tunnistatud)
- Neeme küla Männiaia tee 11 ja 11a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 20.06.2019 Jöelähtme VV korraldus nr 497)
- Neeme küla Korstna IV maaüksuse detailplaneering (algatatud 28.10.2010 Jöelähtme VV otsus nr 120)
- Planeeritava maaüksuse katastriplaan
- Planeerimiseeadus
- Tuleohutuseeadus
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud 17.10.2019)
- Siseministri 03.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Kehtivad projekteerimismid, sh:
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
  - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
  - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;

---

<sup>1</sup> 06.06.2022 on registreeritud Metsamarja põik 10 krundi piiride muudatus, uus kü tunnus 24501:001:2249 (endine 24501:001:1899) ning uus krundi pindala 5186 m<sup>2</sup> (endine 5118 m<sup>2</sup>)

- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

Geodeetilised mõõdistused:

- Woge OÜ töö nr 0341 Metsamarja põik 10 maa-ala plaan koos tehnoõrkudega, 04.09.2021
- Woge OÜ töö nr 0162 Neeme küla Ojaotsa kuni Metsamarja põik 18 kinnistute ulatuses 1.00m kõrgusjoone mõõdistamine, 14.12.2021

### 3. Olemasolev olukord

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

Planeeringuala moodustab:

**Metsamarja põik 10** (katastriüksuse tunnus: 24501:001:2249, maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%, pindala 5186m<sup>2</sup>, eraomand)<sup>2</sup> maaüksus.

Planeeringuala on hoonestuseta.

Planeeritav ala on ca 160m pikkune ja ca 33-35m laiune kirde-edelasuunaline maa-ala. Planeeringualast kirdesse jääb ehitamise lõppjärgus olev Metsamarja põik tänav – avalikult kasutatav valla tee. Sellelt teelt on planeeritud juurdepääs planeeringualale.

Planeeritava maaüksuse edelaservas on olemasolev pinnaste. Eramaal paiknev tee, millele on seatud naabermaaüksutele juurde sõiduks tee servituut.

Suuremal osal planeeritavast krundist kasvab hõre männik, maaüksuse keskosas ja teede servades on lagedad alad. Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab planeeritavast krundist metsamaa kõlvik 5014m<sup>2</sup> ja 104m<sup>2</sup> muu maa. Vastavalt maaüksusel teostatud geodeetilise mõõdistuse (Woge OÜ töö nr 0341) andmetele moodustab metsakõlviku pindala 3541m<sup>2</sup>, looduslik rohuma 1476m<sup>2</sup> ning pinnaste maa-ala 101m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala asub mereranna piirkonnas, sellest on tingitud ka maapinna langus mere suunas: maapind langeb kirdest edelasuunas. Planeeringuala kõige kõrgem osa jääb maaüksuse läänenurka, kus metsaservas on mõõdistatud maapinna kõrguseks kuni 7.34. Sellelt lokaalselt kõrgendikult on langeb maapind krundi põhjanurgas kuni kõrguseni 5.99; krundi idanurgas jääb maapind ca 1m madalamale (6.32). Suurem maapinna langus on mere suunas, krundi läänenurgas on mõõdistatud madalaim maapinna kõrgusmärk 3.72. Kui krundi keskosa on suhteliselt tasane ja väikese maapinna langusega, siis krundi edelapoolses osas ca 50 m ulatuses on maapinna kalle järsem (5-6%).

Planeeringuala illustratiivne fotomaterjal vt Lisa 6

#### 3.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala Kontaktvööndi joonis vt DP-02.

Planeeringualast loode ja põhjapoolle jäävad juba väikeelamutega hoonestatud maaüksused. Ka planeeringuala ümbritsevad maaüksused, kuhu varem kehtestatud detailplaneeringutega on kavandatud valdavalt üksikelamute ja neid teenendavate abihoonete rajamist. Metsamarja põik 10 maaüksuse lähimatest naabritest on edelasse jääv Tuuleranna krunt on hoonestatud, samuti kirdesse jääv Männiaia tee 11. Planeeringuala loodeküljele jäävad Metsamarja 8, 8a, 8b on metsamaaga maatulundusmaa

<sup>2</sup> Vastavalt 06.06.2022 on registreeritud Metsamarja põik 10 krundi piiride muudatusele on uus kü tunnus 24501:001:2249 (endine 24501:001:1899) ning uus krundi pindala 5186 m<sup>2</sup> (endine 5118 m<sup>2</sup>)

krundid, kaguküljele jäävad Tommimetsa elamumaa ja maatulundusmaa krunt, Tommi elamumaa maaüksus on seni hoonestamata.

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

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

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

Piiranguvöönd metsamaal ja korduva üleujutusega rannaalal on 200m 1.0m kõrgusjoonest, ehituskeeluvöönd on sama ulatusega Looduskaitseeadus (LKS) § 37, § 35 (3<sup>1</sup>), § 38 (2); Planeeringualal ulatub piiranguvöönd ja LKS kohane ehituskeeluvöönd planeeringuala keskosani.

Jöelähtme valla uue koostamisel oleva üldplaneeringu alusel (vastuvõetud 12.04.2018 VVK otsus nr 62) on taotletud Neeme külas ehituskeeluvööndi vähendamist, millele on Keskkonnaamet andnud nõusoleku (03.07.2020nr 7-KKA kiri 13/20/11317), vt DP- Lisa 4. Nimetatud otsuse kohane Neeme küla lääneosas alal 10 vähendatud ehituskeeluvööndi joon ulatub planeeringuala edelapiiril oleva pinnastee servani, st kogu käesoleva planeeringu ala jääb vähendatud ehituskeeluvööndist välja.

### 3.2. Asend

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

Planeeringualale on selle põhjapoolsest otsast juurdepääs avalikult kasutatavalt valla teelt – Metsamarja põik teelt ( Metsamarja põik T3 transpordimaa krundilt kü tunnusega 24505:001:0801, Ehitusprojekt vt Lisa 7, mille ehitustööd on lõppjärgus.

Planeeringuala moodustava maa-ala ulatus on kagu-loode suunas 33m-35m ja kirde- edela suunas ca 160m, planeeritava ala pindala on ca 5200m<sup>2</sup>.

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

põhjanurgas:

**Metsamarja põik T4<sup>3</sup>** 24501:001:2246 Transpordimaa 100% krundi pindala 993 m<sup>2</sup>

kirdeküljel:

**Metsamarja põik T5<sup>4</sup>** 24505:001:0833 Transpordimaa 100% krundi pindala 311 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Krundi andmed vastavalt 06.06.2022 registreeritud Metsamarja põik T4 krundi piiride muudatusele

<sup>4</sup> Krundi andmed vastavalt 06.06.2022 registreeritud Metsamarja põik T5 krundi piiride muudatusele

idanurgas:

<b>Metsamarja põik T6<sup>5</sup></b>	24501:001:2248	Transpordimaa 100%	krundi pindala 152 m <sup>2</sup>
<b>Metsamarja põik T7<sup>6</sup></b>	24505:001:0768	Transpordimaa 100%	krundi pindala 280 m <sup>2</sup>

kaguküljel:

<b>Tommimetsa</b>	24505:001:0766	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 3210 m <sup>2</sup>
<b>Tommimetsa</b>	24505:001:0767	Elamumaa 100%	krundi pindala 1193 m <sup>2</sup>

lõunanurgas:

Tommi	24505:001:0765	Elamumaa 100%	krundi pindala 1568 m <sup>2</sup>
-------	----------------	---------------	------------------------------------

edelas:

<b>Metsamarja põik 10a</b>	24501:001:1900	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 4327 m <sup>2</sup>
----------------------------	----------------	---------------------	------------------------------------

loodeküljel:

<b>Tuuleranna</b>	24505:001:0064	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 7315 m <sup>2</sup>
<b>Metsamarja põik 8b</b>	24501:001:1375	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 7981 m <sup>2</sup>
<b>Metsamarja põik 8<sup>7</sup></b>	24501:001:2245	Maatulundusmaa 100%	krundi pindala 5069 m <sup>2</sup>

Planeeringuala lähinaabruses on üksikelamu Tuuleranna krundil (EHR kood 121354596) ja Männiaia tee 11 krundil (EHR kood 120533873)

### 3.3. Piirangud ja kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- ranna ehituskeeluvöönd ja ranna piiranguvöönd
- tee servituut
- elektripaigaldise kaitsevöönd
- rohevõrgustiku tuumala T8

(vastavalt praegu kehtivas Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) varem kehtinud Harju maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku asukohale ulatub planeeringualale osaliselt Rohevõrgustiku tuumala T8. Praegu kehtivas Harju maakonnaplaneeringus 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) on rohevõrgustiku ulatust täpsustatud ning seal ja samuti ka uues koostamisel olevas Jõelähtme valla üldplaneeringus (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) planeeringualal ega selle kontaktvööndis rohevõrgustikku pole)

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal

Planeeringualale ei jää väärtuslikke märgalaid, pinnavorme ega metsaalasid

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 1.07.2022) ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura2000 kaardirakenduse ning EELIS keskkonnaregistri järgi kaitsealuste liikide elupaigad puuduvad.

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

<sup>5</sup> Krundi andmed vastavalt 06.06.2022 registreeritud Metsamarja põik T6 krundi piiride muudatusele

<sup>6</sup> Krundi andmed vastavalt 06.06.2022 registreeritud Metsamarja põik T7 krundi piiride muudatusele

<sup>7</sup> Krundi andmed vastavalt 06.06.2022 registreeritud Metsamarja põik 8 krundi piiride muudatusele

## 4. Planeeritud lahendus

### 4.1. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendused

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Metsamarja põik 10 maaüksuse maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ja määrata krundi ehitusõigus ning hoonestustingimused ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks ehitusaluse pinnaga kokku kuni 350m<sup>2</sup>.

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

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40) muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe ja krundi suuruse osas.

Elamute vaheline kaugus planeeritava hoonestusala puhul on vähemalt 50m ning kavandatud hoonestusala ei ulatu maa-alal kehtivasse ehituskeeluvööndisse jäädes korduva üleujutusohuga rannalal geodeetilise mõõdistusega määratud 1,00m samakõrgusjoonest kaugemale kui 200m.

Vastavalt planeerimisseaduse §142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeritava maaüksuse suurus ei erine oluliselt üldplaneeringuga määratud. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jöelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üldlase kahaneva rahvastiku ja valginnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda. Planeeringuala jääb väljaehitamise järgus oleva ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustiku piirkonda, mis loob eeldused planeeringuga lahendada perspektiivne liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassidega.

Kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 369m240) kohaselt jääb tiheasustusala piir jääb planeeringualast loodesse ning planeeritav maa-ala paikneb tiheasustusalaga külgnevas hajaasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarbe on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et uue tiheasustusala moodustamisel, mis on metsaala, on lubatud reeglina moodustada elamukrunte minimaalse suurusega 0,7ha ning elamute vaheline minimaalne vahekaugus peab olema 50m. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamumaa krundi minimaalse suuruse osas, olemasoleva Metsamarja põik 10 krundi piire ei muudeta, hoonestusala kavandamisel on tagatud vähemalt 50m vahekaugus naaber elamutest.

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

Kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusala vahetus läheduses, kus on olemasolevaid väikeelamutega hoonestatud ja hoonestamisel olevaid maaüksusi, kus hooned paiknevad teineteisele lähemal kui kehtivas üldplaneeringus lubatud 50m ning hooned on rannale (korduva üleujutusohuga alal 1,0m samakõrgusjoonele) lähemal kui 100m (hoone 78m kaugusel, kehtiv hoonestusala 68m kaugusel) või metsamaal, kus ehituskeeluvöönd ulatub piiranguvööndini, on elamud ehituskeeluvööndi lähtejoonele lähemal kui 200m.

Uue koostamisel oleva Jöelähtme valla üldplaneeringu (vastuvõetud 12.04.2018) koostamise käigus on täpsustatud ranna ehituskeeluvööndi ulatust Neeme külas – vt DP-Lisa4 ning planeeringuala ulatub

vähendatud ehituskeeluvööndi joon kuni Metsamarja põik 10 merepoolse krundipiirini, st vastuolu koostatava üldplaneeringuga ei teki.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe keskuse (EELIS, 1.07.2022) andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

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

## 4.2. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga muudetakse Metsamarja põik 10 maatasutuse sihtotstarve elamumaaks. Krundi piire ega suurust ei muudeta, uusi krunte ei moodustata. Planeeritava krundi pindala on 5118m<sup>2</sup>, mis on tunduvalt suurem võrreldes lähinaabruses metsakõlvikul paiknevate elamumaa kruntidega ( Tommimetsa 1193 m<sup>2</sup>, Tommi 1568 m<sup>2</sup>, Kollipeetri 1701 m<sup>2</sup>, Kolli 1718 m<sup>2</sup>, Metsamarja põik 6 2174 m<sup>2</sup>)

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40) muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe ja elamumaa krundi lubatava minimaalse suuruse osas.

Planeeritud hoonestusalal on eraldi määratud ala, mida on lubatud kasutada elamu ehitamiseks. Abihooneid võib ehitada kogu kavandatud hoonestusala ulatuses. Suurem hoonestusala annab võimaluse hoonete paigutamisel paremini arvestada looduslike oludega ja maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Hoonestusalale ehitatavate hoonete ehitusõigus on määratud summeeritud, kokku on lubatud krundile ehitada kuni 350m<sup>2</sup> ehitistealuse kogupinnaga hooneid, sj on lubatud ehitada üks kuni 2-korruseline ja kuni 9m kõrgune ühepereelamu ja kuni 2 1-korruselist kuni 6m kõrgust abihoonet. Hooneid võib ehitada ainult kavandatud hoonestusaladele, sama nõue kehtib ka alla 20m<sup>2</sup> suuruste ja alla 5m kõrguste ehitusloakohustuseta väikeehitiste osas. Ehitusloakohustuseta väikerajatiste ehitistealust pinda ei ole arvestatud krundile lubatud summaarse ehitistealuse pinna hulka.

Käesoleva planeeringuga kavandatud hoonestusalal on arvestatud, et see jääb naaberkinnistutel kehtivate planeeringutega määratud hoonestusaladest ning Tuuleranna kinnistul paiknevast olemasolevast elamust vähemalt 50m kaugusele. Sealjuures varem kehtestatud planeeringutega lähinaabrusesse elamute ehitamiseks kavandatud hoonestusalad asuvad üksteisest minimaalselt 10m kaugusel, mis ei taga nendel seni veel hoonestamata kruntidel võimalust ehitada naaberkruntidele elamuid minimaalselt 50m vahekaugusega.

Elamu ehitamiseks kavandatud hoonestusala jääb ranna-alal mõõdistatud 1,0m samakõrgusjoonest 200m kaugusele. Sealjuures planeeringuala naaberkinnistutel on ehituskeeluvööndit vähendatud - Tuuleranna krundil kauguseni ca 68m 1,0m samakõrgusjoonest ning Tommi maaüksusel 84,5m kauguseni 1,0m samakõrgusjoonest.

Uue koostamisel oleva Jöelähtme valla üldplaneeringu koostamise käigus on täpsustatud ranna ehituskeeluvööndi ulatust Neeme külas. Jöelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise otsusega on Keskkonnaamet andnud nõusoleku EKV vähendamiseks (03.07.2020nr 7-KKA kiri 13/20/11317) Neeme külas Tuuleranna (24505:001:0064) kinnistu põhjapiirist kuni Kivineeme tee 25 (24505:001:0817) kinnistu loodepiirini Kadakaranna tänav T8 (Kivineeme tn otsast) algava pinnasteeni – vt DP-Lisa 4. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala jääb sellest joonest 98-85m maismaa suunas.

### Planeeritavad ehitusõigused

Lubatav hoonestusalune pind on kuni 350m<sup>2</sup>, so 7% krundi pindalast.  
Krundile on lubatud ehitada:



- 1 ühepere-elamu (kuni 2-korruseline hoone maksimaalse kõrgusega kuni 9m maapinnast),
- 2 abihoonet (1-korruseline kõrgusega kuni 6m maapinnast)

Hooneid on lubatud ehitada ainult kavandatud hoonestusaladele. Ehitusloa kohustuseta alla 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib samuti ehitada ainult hoonestusalale.

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

### 4.3. Nõuded hoonestusele

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

Elamumaa sihtotstarbega krundile Metsamarja põik 10 saab püstitada ühe kahekorruselise elamu ja kaks ühekorruselist abihoonet ehitistealuse pinnaga kokku kuni 350 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringus on määratud hoonestusalade piirid. Hooned tuleb kruntidele paigutada järgides tuleohutuseeskirju. Elamu maksimaalseks lubatavaks kõrguseks on 9,0 m ja abihoonetel 6m planeeritavast maapinnast; lubatav katusekalle on 0-45°. Eelistatud on kaldkatuste kasutamine.

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

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele ning olema arhitektuurselt kõrgetasemelised. Aktsepteeritud on nii kaasaegne kui ajaloolisest eesti taluarhitektuurist lähtuv endisesse kalurikülasse sobiv hoonestuse arhitektuurne lahendus. Katusekattmaterjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid väarikaid materjale: puit, looduslik kivi, tellis, betoon, klaas. Välisviimistluses vältida looduslikke / naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (nt puitu imiteeriv plastvooder, plastaknad, kiviimitatsiooniga plekk-katus jne). Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete katusekattmaterjalid, eredavärvilised materjalid. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe nõudeid.

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

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

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

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

Elamu hoonestusala piirkonda paigaldada prügi konteinerid.

Juurdesõidutee krundile on rajatud Metsamarja põik tee ehitamise käigus, selle asukohta ei muudeta.

#### 4.4. Insolatsioon

Lubatav elamu maksimaalne kõrgus on 9m ning kavandatud hoonestusala jääb krundi piiridest vähemalt 7m kaugusele, seega 45 kraadise nurga all paistva päikese varjuala ulatub planeeritavast kuni 9m kõrgusest elamust maksimaalselt kuni 9m kaugusele, st planeeritud elamu võimalik varjuala ei ulatu naaberkrundi piirist üle 2m kaugemale. Abihoonete lubatav kõrgus on 6m ning hoonestusalade minimaalne kaugus krundi piirist on 5m, st abihoonete varjuala ulatub arvestuslikult maksimaalselt 1m krundi piirist kaugemale. Seega ei halvenda kavandatud hoonete mahud naaberkinnistute hoonestusaladel valgusolusid.

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

#### 4.5. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala asub Harjumaa Jõelähtme vallas, mis asub Neeme küla lääneosas, Metsamarja põik tänava ja Jõesuu lahe vahelisel alal, planeeringualast tavalise põhikaardile kantud veepiirini on ca 138m. Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala haja-asustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets.

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

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

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

Vastavalt Looduskaitse seadusele kehtivad planeeringualal mereranna piiranguvöönd ja ranna ehituskeeluvöönd. Ranna piiranguvööndisse ja ehituskeeluvööndisse pole käesoleva planeeringuga tegevusi kavandatud.

**Planeeringuala ranna piiranguvööndi ülesanne on metsa, vee ja pinnase, looduskoosluse kaitse ning puhke-tingimuste säilitamine.** Ranna piiranguvööndis on keelatud reoveesete laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete ladustamine ja töötlemine, maavarade kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu va. kalapüügiõigusega isikul vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaadel metsa ja põllumajandustöödeks.

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

Kavandatava elamu veevarustus – planeeritud on liitumine ühisveevärgiga ning kanalisatsiooniga.

Sademetel veed hoonete katustelt ja kõvakatttega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse.

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

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

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

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

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

Vastavalt LKS § 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

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

##### Looduskoosluste säilitamine

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

Planeeringualal kasvab männik, krundi keskosas ja teede äärsetel aladel on looduslik rohumaa.

Vastavalt praegu kehtivale Jöelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40), mis kajastab varem kehtinud Harju maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku asukohta, ulatub planeeringualale osaliselt Rohevõrgustiku tuumala T8.

Samas praegu kehtivas Harju maakonnaplaneeringus 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) on rohevõrgustiku ulatust täpsustatud ning seal ja samuti ka uues koostamisel olevas Jöelähtme valla üldplaneeringus (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) planeeringualal ega selle kontaktvööndis rohevõrgustikku pole. Rohevõrgustiku tuumala T8 jääb planeeringualast kirdesse.

Praegu kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohase rohevõrgustiku toimimise tagamiseks planeeringualal on hoonestus kavandatud maa-ala põhjapoolsemasse, so merest kõige kaugemale jäävasse Metsamarja põik tänava äärsele alale ning suurem osa planeeritavast krundist säilib loodusliku alana. Planeeringuga kavandatav elamu jääb naabermaaüksustel kehtestatud hoonestusaladest kaugemale kui 50m, piirdeaiaga on lubatud piirata ainult elamu õueala.

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

Planeeringualal kasvavad männid suhteliselt hõredalt, enamik on kõrgelt laasunud tüvedega, põõsarinne puudub.

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

Hoonestuse ehitusprojektide koostamisel viia läbi hoonestusala puistu haljastuslik hinnang ning välisruumi kujundusel ja haljastusprojekti koostamisel lähtuda ranna kaitse-eesmärkidest. Raietööde teostamiseks taodelda eelnevalt luba. Võsaraieks ja puude eemaldamiseks on sobivaim aeg lehtedeta periood, kui linnud ei pesitse (sügisest kevadeni); kevaditi ja suvel kahjustavad raietööd lisaks lindude-loomade häirimisele ka rohhtaimestikku ja aluspinnast. Lehtpuude ja -põõsaste raieks on sobivaim aeg augustis-septembris, sel ajal raiumine nõrgestab puujuuri ning uued võsud kas ei teki või on vastuvõtlikud talvekülmadele. Raided tuleks läbi viia järkjärgult, sest äkiline valgustingimuste muutmine ei mõju puudele hästi. Puid ei tohi jalalt langetada, et mitte kahjustada ümbritsevaid puid ja elustikku.

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

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

#### Vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine

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

Valdaval osal planeeringualast säilib olemasolev looduslik olukord. Hoonestusala on kavandatud pindalalt tunduvalt suuremana lubatud ehitistealusest pinnast, et hoonete projekteerimisel oleks võimalus säilitada maksimaalselt olemasolevat looduslikku keskkonda ja kõrghaljastust ning sobitada hooned loodusesse.

Planeeritud hoonestusala jääb tervikuna väljapoole ranna ehituskeeluvööndit ja piiranguvööndit.

#### **4.5.2. Mürakaitse abinõud**

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

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

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

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

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

#### 4.5.4. Haljastus ja heakord

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

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

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

#### 4.5.5. Jäätmekäitlus

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

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

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

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

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

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

#### 4.5.6. Radooniohu kaitseabinõud

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

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

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

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

#### **4.6. Tuleohutuse tagamine**

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

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

Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Metsamarja põik teel on kustutusvee saamiseks olemasolev tuletõrjehüdrant, asukoht vt DP-05.

Hoonete tuleohutuse lahendused esitada ehitusprojekti mahus.

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

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on minimaalselt 4,0 m, hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, Tuleohutuse seadus

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

#### **4.7. Liikluskorraldus ja parkimine**

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt teelt - Metsamarja põik tänavalt, mille ehitustööd on lõppjärgus ning rajatud on ka juurdesõit planeeritavale maaüksusele.

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

Planeeringuala lõunapoolses osas olemasoleva pinnastele on seatud naabermaaüksustele juurdepääsuks servituut, säilib olemasolev lahendus

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

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

#### 4.8. Tehnovarustus

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeringuala (üksikelamu krundi) põhimõtteline tehnovõrkudega varustamine. Krundisisesed tehnovõrgud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt hoone projekti vajadustest ja lähtuvalt peavõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest. Krundil paiknevad tehnovõrgud liituvad projektiga määratud liitumispunktis. Tehnovõrkude täpne trassi asukoht ja tehnilised näitajad fikseeritakse nende projekteerimisel.

#### Elektrivarustus

Elektrivarustusega liitumine lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 407127 (koostatud 12.04.2022, kehtivad 2 aastat)

1. Metsamarja põik 10 elektriliitumine lahendatakse projekti LR4273 baasil. Projekteeritavast jaotuskilbist JK60131 näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusimitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### Välisvalgustus

Tänavavalgustust ei kavandata. Kinnistu välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektiga hoonete külge paigaldatavate valgustitega.

#### Sidevarustus

Kuna planeeritavas piirkonnas puudub Elioni vaskaablivõrk, kasutada mobiilset lahendust.

#### Veevarustus

Metsamarja põik 4B liitumiseks Neeme küla ÜVK-ga on Loo Vesi OÜ väljastanud 18.04.2022 tehnilised tingimused nr 58/2022. Kinnistu veevarustus projekteerida vastavalt tehnilistele tingimustele:

1. Neeme küla ühisveevärgiga on võimalik liituda teemaale kinnistu piirist 1m kaugusele paigaldatud maakraaniga DN25. Liitumispunkt on näidatud joonisel DP-05 (ÜVK-teostusjoonisel punkt 24)
2. Kinnistuisene veetorustik rajada plastist joogiveetorust PEM32, lubatud on kasutada vaid elektrikeeviliitmikke.
3. Väljavõtete paigaldamine enne veemöödusõlme on keelatud.
4. Veemöödusõlm paigaldada kuiva ja sooja ruumi võimalikult lähedale veesisendi sisenemiskohale. Veearvesti konsool paigaldada veearvestile DN15 pikkusega 110 mm (veearvesti paigaldab Loo Vesi OÜ).
5. Lubatud max veetarbimine kuni 0,5 m<sup>3</sup>/d. Kogust pole lubatud ületada.
6. Kõik veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.
7. Liitumiseks sõlmida Loo Vesi OÜ-ga liitumisleping ja tasuda liitumistasu.
8. Liitumise tehnilised tingimused kehtivad kaks aastat peale nende väljastamist.

## Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsiooniga liitumine toimub vastavalt OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele nr 58/2022 väljastatud 18.04.2022. Kinnistu kanalisatsioon projekteerida vastavalt tehnilistele tingimustele. Kõik kanalisatsiooni projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

1. Kinnistu kanaliseerimine lahendada ülepumpamisega Metsamarja põik teel kulgevasse survekanalisatsioonitorusse PEH110. Ühendamiseks on kinnistu piirist ca 1m kaugusele paigaldatud maakraan DN50 Liitumispunkt on näidatud joonisel DP-05 (ÜVK-võrkude teostusjoonisel punkt 522).
2. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine olmekanalisatsiooni.
3. Maksimaalselt on lubatud kanaliseerida 0,5 m<sup>3</sup>/d. Kogust ületada pole lubatud

Liitumiseks Neeme küla ÜVK-ga sõlmida Loo Vesi OÜ -ga liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumise tehnilised tingimused kehtivad kaks aastat peale nende väljastamist.

**Sademetevesi** immutatakse pinnasesse omal krundil. Soovitav on koguda hoonete katustelt sademevesi ja taaskasutada kastmisveena, tualettide loputusveena jms. Sademetevee käitlemise lahendused tehakse hoonestamise ehitusprojektiga. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkinnistutele.

## Tulekustutusvesi

Metsamarja põik teele Metsamarja põik 7 krundi servas on tuletõrjehüdrant (vt OÜ Topograaf töö nr T1022021 21.12.2022), hüdrandist planeeringuala hoonestusalani on 29,5m ning hoonestusala kaugeima nurgani 91m.

Planeeringualast loodesse jääb Metsamarja põik tee servas ka teine tuletõrjehüdrant nr 6 (VID 6124, trassi DN 110) – kaugus planeeringualast ca 135m, sj hüdrandi kaugus planeeritud hoonestusala kaugeimast nurgast on ca 193m. Veevõtukohta asukoht on näidatud joonisel DP-05.

## Küte

Hoonete küttesüsteemi valikul tuleb vältida fossiilsete kütuste kasutamist, eelistada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Konkreetseid lahendused tehakse hoonete küttesüsteemid ehitusprojektide koostamisel. Soovitav on küttesüsteemid lahendada päikesekütte kollektorite, õhksoojuspumpade või maasoojuspumpade abil.

### 4.9. Kuritegevuse ennetamine

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine algab maakorralduslikest toimingutest

Planeeringu realiseerimisel ehitatakse välja krundisisene tee ja tehnovarustus ning seatakse vajalikud servituudid. Krundi hoonestamine ning heakorrastamine vastavalt ehitusprojektile toimub vastaval omaniku soovile kas samaaegselt või etapiviisiliselt hoonete kaupa.

Ehitiste kasutuselevõtuks peavad olema valmis ehitatud tehno võrgud, sh tagatud tulekustutusvee saamise võimalus ning rajatud juurdesõidutee planeeritud krundile.

## 5. Tehnilised näitajad

TEHNILISED NÄITAJAD	
planeeringuala suurus	ca 5200m <sup>2</sup>
kruntide arv	1
maa-ala bilanss:	
Elamumaa 100%	5186m <sup>2</sup>
hoonetealune pind	350m <sup>2</sup>
kavandatud hoonete arv	3
parkimiskohtade arv	3

KRUNDI PLANEERITUD  
EHITUSÕIGUS

pos nr	aadress/ ettepanek	plan. krundi pindala (m <sup>2</sup> )	lubat.max ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	hoonete lubat.max kõrgus plan. maa-pinnast (m) elamu/abihoone	hoonete lubat. Max korruselisus elamu/abihoone	max hoonete arv krundil elamu/abihoone	lubat.suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüüvisus	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa-kaalu % (katastriüksuse liigit)	plan.parkimis-kohtade arv	Arhitektuurinõuded ja piirangud
1	Metsamarja põik 10	5186	350	9 / 6	2 / 1	1 / 2	7	TP3	E100%	3	vt Seletuskiri ptk 4.3

## Märkused:

1. Parkimisnormatiiv 3 parkimiskohta ühele pereelamule, parkimine võib olla ka hoonesisene
2. Vastavalt 06.06.2022 on registreeritud Metsamarja põik 10 krundi piiride muudatusele on uus kü tunnus 24501:001:2249 (endine 24501:001:1899) ning uus krundi pindala 5186 m<sup>2</sup> (endine 5118 m<sup>2</sup>)