

Töö nr: 2020235

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Tellijaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Taotleja: Kaisa Borštšik

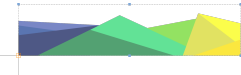
Objekti asukoht: Jõelähtme vald, Kaberneeme küla, Harju maakond

KABERNEEME KÜLA RAHVAMAJA TEE 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

1. KÕIDE – TEKSTIOSA JA JOONISED

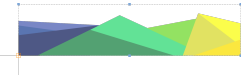
Juhataja: Lauri Lokko

Planeerija: Janne Vaine
Maastikuarhitekt (MSc), diplomi nr MB 001461



SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
1.4. Alusplaan	4
2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....	5
2.1. Planeeringuala ja selle paiknemine	5
2.2. Maakasutus.....	5
2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef	5
2.4. Teed ja liikluskorraldus.....	8
2.5. Tehnovõrgud	8
2.6. Kitsendused.....	9
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED.....	9
4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE	11
5. PLANEERINGULAHENDUS.....	13
5.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine	13
5.2. Krundi ehitusõigus	13
5.3. Hoonestusalade piiritlemine.....	14
5.4. Arhitektuurinõuded	14
6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	15
6.1. Planeeritud haljastus ja heakord.....	15
6.2. Piirded	15
7. LIIKLUSKORRALDUS	15
7.1. Tee maa-ala	15
7.2. Parkimislahendus	16
8. EHTISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD	16
9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	16
9.1. Veevarustus.....	16
9.2. Tuletõrje veevarustus	17
9.3. Reoveekanaliseerimine.....	18
9.4. Sademevesi.....	18
9.5. Elektrivarustus	18
9.6. Sidevarustus	19
9.7. Soojavarustus	19
10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	19
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD.....	19
12. KESKKONNATINGIMUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	20



12.1.	Radoonisisaldus piirkonnas.....	21
12.2.	Majanduslikud mõjud	22
12.3.	Kultuurilised mõjud	22
12.4.	Sotsiaalsed mõjud	22
12.5.	Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	22
13.	MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.....	23
14.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEKS TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	23
15.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	23
	KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	25
	JOONISED	26

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:2000 / M 1:10 000

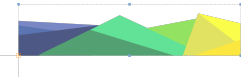
Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Planeeringuala kontaktvöönd M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500

Joonis 6. Illustreeriv joonis



SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus

- Jöelähtme Vallavolikogu 12.11.2020. a otsus nr 454 Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmisest
- Planeerimisseadus

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastavalt algatamise otsusele Rahvamaja tee 12 maaüksuse jagamine kaheks elumumaa krundiks ja tekkivatele kruntidele ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine üksikelanute rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 40);
- Jöelähtme valla üldplaneering (koostamisel).
- Jöelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 11.10.2018.a määrusega nr 25);
- Jöelähtme valla arengukava aastateks 2020-2026 (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.11.2020. a määrusega nr 66);
- Jöelähtme valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (vastu võetud Jöelähtme Vallavalitsuse 07.05.2020. a määrusega nr 3);
- Planeerimisseadus;
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (vastu võetud Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrusega nr 50).

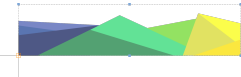
Lähialal kehtivad detailplaneeringud:

- Kaberneeme küla Metsatagune maaüksuse ja sellega külgneva ala detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 26.08.2008. a otsusega nr 395);
- Jöelähtme valla Kaberneeme küla Jaagu 2 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 05.12.2005. a otsusega nr 16);
- Kaberneeme küla Nõlvaku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 12.05.2009. a otsusega nr 496).

1.4. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Ankord OÜ poolt november – detsember 2020. a koostatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr 2443M).

Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.



2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala ja selle paiknemine

Planeeringuala ,suurusega 3954 m², hõlmab Rahvamaja tee 12 ja Rahvamaja tee lõik 4 maaüksusi.

Planeeringuala paikneb Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Kaberneeme küla põhjaosas, Kaberneeme poolsaare keskel.

2.2. Maakasutus

Planeeringuala katastriüksuste andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Rahvamaja tee 12	24505:001:0385	3518 m ²	Elamumaa 100%
Rahvamaja tee lõik 4	24505:001:0865	436 m ²	Transpordimaa 100%

2.3. Hoonestus, haljastus, pinnas ja reljeef

Rahvamaja tee 12 kinnistu on hoonestatud (vt fotod 1-4). Maaüksusel asuvad hooned ja rajatised on kajastatud tabelis 2 vastavalt Ehitisregistris toodud andmetele.

Tabel 2. Planeeringualal paiknevad hooned ja rajatis

Hoone / rajatise nimetus	Ehitisregistri kood	Peamine kasutamise otstarve ¹
Elamu	116025663	11101 Üksikelamu
Saun	116025666	12744 Elamu, kooli vms abihoone
Kelder	116025667	12744 Elamu, kooli vms abihoone
Laut-kuur	116025664	12744 Elamu, kooli vms abihoone
Kuur	116025665	12744 Elamu, kooli vms abihoone
Kasvuhoone	220407059	24219 Muu nimetamata rajatis

¹ Andmed vastavalt Ehitisregistrile

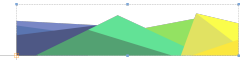


Foto 1. Kahekorruseline puitelamu Rahvamaja tee 12 kinnistul. Vaade hoone loodenurgast



Foto 2. Laut-kuur Rahvamaja tee 12 kinnistu edelanurgas ja Rahvamaja tee. Vaade läänest

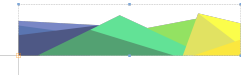


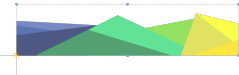
Foto 3. Lammutamisele kuuluv kuur Rahvamaja tee 12 kinnistu loodeosas. Vaade loode suunas

Rahvamaja tee 12 kinnistu lõunakülje keskmises asub maa-aluse keldri kungas, mis moodustab maaüksuse muust alast oluliselt kõrgema reljeefiosa (vt foto 4). Ülejäänud krundi pindala langeb sujuva kaldega idast lääne suunas. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3,38 – 5,92 m.



Foto 4. Kelder, abihooned ja haljastus Rahvamaja tee 12 kinnistul. Vaade katastriüksuse põhjaosast lõuna suunas

Kinnistu on kujundatud tarbe- ja iluaiana. Alal kasvavad viljapuud ja erinevad põõsad ning maaüksuse keskosas sirgub silmapaistev torkav kuusk (vt fotod 4 ja 5). Kõrghaljastuse



osakaal on suurem kinnistu piirialadel, kus kasvavad okaspuuread (harilik kuusk) ning erinevad lehtpuud ja -põõsad.



Foto 5. Haljastus Rahvamaja tee 12 kinnistul. Vaade läänest elamu suunas

Planeeringuala paikneb Põhja-Eesti rannikumadalikul. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas Lontova kihistu Ca1n. Alal on meresetted – klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel. Tegu on kuhjelise rannanõlvaga.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeringuala kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50-150 kBq/m³).

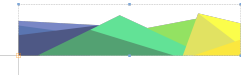
2.4. Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Rahvamaja teelt nr 2451378 (kohalik tee), mis osaliselt läbib Rahvamaja tee 12 katastriüksuse edelanurka ja Anija metskond 4 kinnistut. Eelnimetatud eravaldusi läbivates osades on Maa-ameti kaardirakendusele tuginedes tegemist Rahvamaja tee lõiguga, mis on määratletud kui mitteavalik eratee. Tegemist on nelja meetri laiuse teega, mis planeeringuala lääneküljes paikneval transpordimaa kinnistul (Rahvamaja tee lõik 4) hargneb lõuna suunas metsavaheliseks Tormi teeks (nr 2451433).

2.5. Tehnovõrgud

Rahvamaja tee 12 kinnistul asub Telia Eesti AS sidetrass, mis on kasutusest väljas. Kinnistu põhjaküljele ulatub SAUNJA:KUU elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevöönd. Rahvamaja tee lõik 4 katastriüksusel asub elektriõhuliini mastitõmmits või tugi ning maaüksust läbivad alla 1 kV elektriõhuliinid ja maakaabelliinid.

Rahvamaja tee 12 katastriüksusel asub salvkaev ning reovee- ja küttesüsteem on tagatud lokaalsete lahendustega.



2.6. Kitsendused

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Õhuliini mastitõmmitsa või toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meetr selle projektsioonist;
- Maismaa sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 meetr.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala paikneb Kaberneeme küla põhjaosas, Kaberneeme poolsaare keskosas ja sellega piirnevad järgnevad kinnistud:

põhjas:

- Rahvamaja tee 14
(kt 24505:001:1870, pindala 1601 m², sihtotstarve 100% elamumaa)
kinnistu on hoonestamata;

idas:

- Kordoni tee 5
(kt 24505:001:0123, pindala 5125 m², sihtotstarve 100% elamumaa)
Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu, saun ja autode varjualune;

lõunas:

- Kordoni tee 1
(kt 24505:001:0128, pindala 4924 m², sihtotstarve 100% elamumaa)
Ehitisregistri andmetel asub kinnistul kolm üksikelamut, suvila ja garaaž;

edelas:

- Anija metskond 4
(kt 24505:001:0662, pindala 549,23 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa)
kinnistu on hoonestamata;

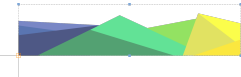
läänes:

- Rahvamaja tee 9
(kt 24505:001:0863, pindala 6240 m², sihtotstarve 100% elamumaa)
Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu, saun, kuur ja laut;

loodes:

- Rahvamaja tee 11
(kt 24505:001:0864, pindala 1248 m², sihtotstarve 100% elamumaa)
Ehitisregistri andmetel asub kinnistul suvila;
- Nurga
(kt 24505:001:0112, pindala 1823 m², sihtotstarve 100% elamumaa)
Kinnistu on hoonestamata.

Kaberneeme külale lähim valla teeninduskeskus, Kostivere alevik, asub planeeringualast ca 16 km kaugusel. Planeeritava maaüksuse lähimaks teeninduskeskuseks on aga hoopis Kiiu



alevik Kuusalu vallas, mis jääb planeeringualast ca 10 km kaugusele. Piirkonna tõmbekeskus, Tallinna linn, asub planeeringualast ca 26 km kaugusel.

Planeeringuala on atraktiivne tänu läheduses paiknevale luitelisele ja männimetsaga kaetud mererannale. Ala paiknemine tiheasustusala piiril loob Rahvamaja tee 12 kinnistule soodsad elamisvõimalused privaatsust, looduslähedust ja väärtuslikke puhkevõimalusi hindavatele inimestele.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad põhja-, lääne- ja idasuunas elamumaa kinnistud, mille suurused jäävad vahemikku 1189 – 6240 m². Lähiala hoonestus on rajatud erinevatel aegadel, mistõttu selle tüüp, mahud ja ehitusjooned on väga erinevad ning vastavalt ajastule esineb eriilmelise arhitektuurivormi kasutust. Hooned on valdavalt 1-2 korruselised viilkatusega puitehitised. Planeeringuala naabruses asuvate hoonete katusekalded jäävad vahemikku 20°-45°, abihoonete puhul leidub ka lamekatusega ehitisi. Piirete näol esineb samuti mitmekülgset lähenemist ja kasutatud on näiteks kiviaia fragmentidega roigasaeda, horisontaalse laudisega hõredat puitaeda, puitlippaeda kui ka võrkaeda. Piirkond paistab silma vabaplaneeringulise asulana, mis muudab selle omanäoliseks. Uue, koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga on Kaberneeme poolsaare asustus hinnatud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille väärtus seisnebki eelkõige juhuslikkuse alusel kujunenud huvitavas küla struktuuris, mis väljendub teedevõrgu iseloomus ja hoonete paigutuses teede suhtes, maapinna reljeefis ning kõrghaljastuse (metsatukkade) olemasolus.

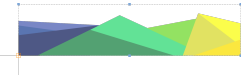
Tiheasustusalast väljapoole jääv ala (planeeringuala edelapoolne osa) on ulatuslik riigi omandisse kuuluv kaitsemets (väljaspool kaitsealasid), mis valdavas ulatuses moodustab ühtlasi maakonna suure rohevõrgustiku tuumala. Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule on antud ala määratud suures osas puhkemajanduspiirkonnaks (ÜP ettepanek).

Planeeringuala naabruses varem kehtestatud detailplaneeringud (vt joonis 3) käsitlevad maaüksuste jagamist ja/või määramist elamumaaks ning ehitusõiguse seadmist üksikelamute rajamiseks.

Planeeringuala läbiv Rahvamaja tee saab alguse Kaberla-Kaberneeme kõrvalmaanteest nr 11263, mis on oluline liiklustrass ühendamiseks Kaberneeme poolsaart suuremate linnade ja asulatega. Lähim bussipeatus asub Rahvamaja tee 12 kinnistust ca 450 m kaugusel idas.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele paikneb planeeringuala kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis 3.



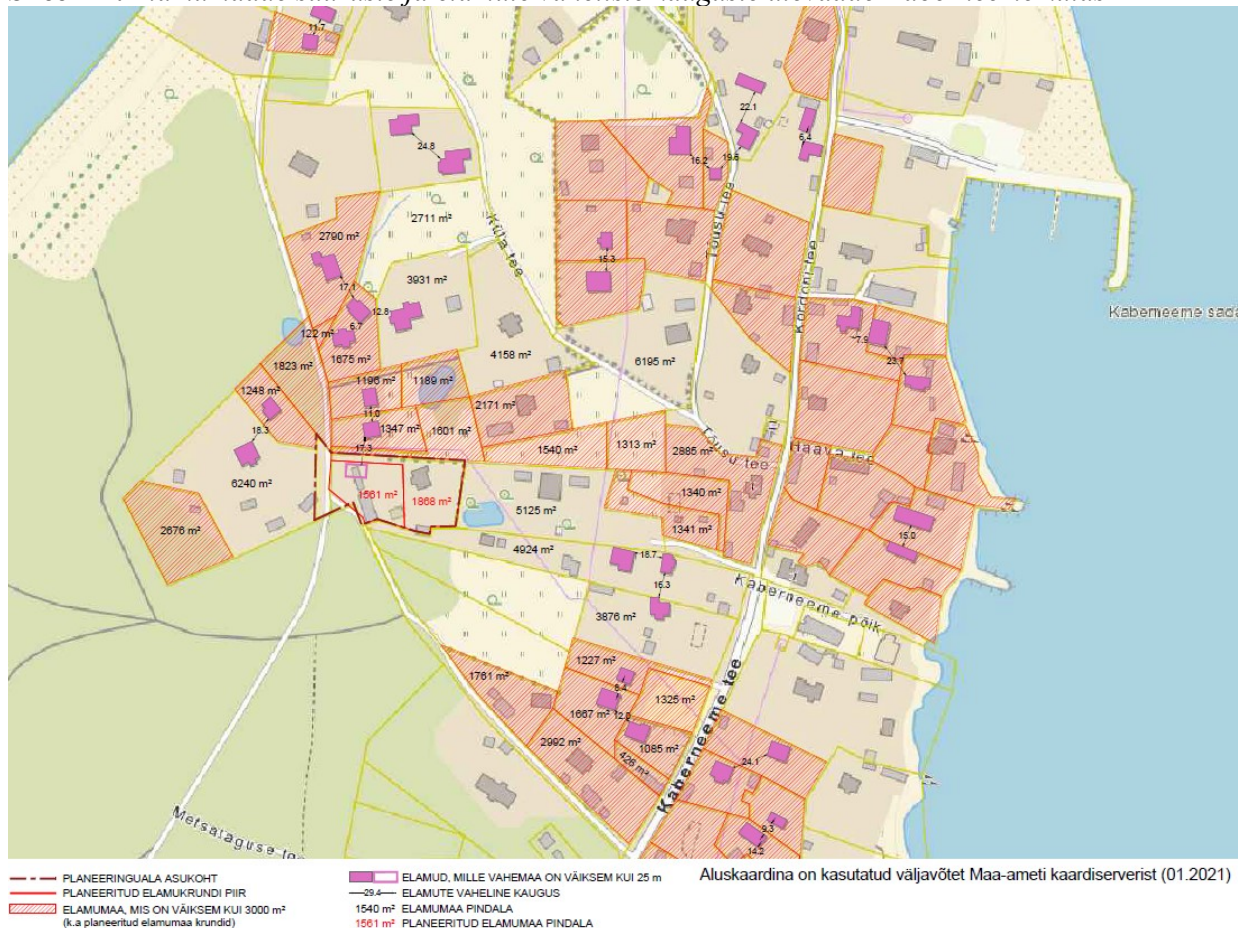
4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

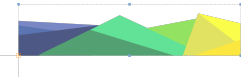
Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasutusosal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ja kus uue hoonestuse rajamisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ning elamute minimaalne vahekaugus on 25 m.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamumaa kruntide suuruse ja elamute vahelise kauguse osas. Rahvamaja tee 12 katastriüksus soovitakse jagada kaheks krundiks. Olemasoleva maaüksuse pindala on 3518 m², mistõttu kinnistu jagamisel tekivad väiksemad kui 3000 m² pindalaga krundid, mille hoonestamisel ei ole võimalik tagada elamute vahelise kaugusena 25 m.

Allolev skeem 1 illustreerib planeeringuala lähipiirkonna elamumaade suuruste ja elamute vaheliste kauguste suhet. Skeemil on punase viirutusega näidatud elamumaa kinnistud, mille pindala on väiksem kui 3000 m². Planeeringuala kontaktvööndis jäävad selliste katastriüksuste suurused vahemikku 1189 – 2676 m². Väiksemad naaberkinnistud paiknevad Rahvamaja tee 12 maaüksusest peamiselt põhja suunas, kuid on grupiti märgatavad ka mujal Kaberneeme poolsaarel. Täiendavalt on skeemil lilla värviga välja toodud eluhooned, mille omavaheline kaugus on väiksem kui 25 m. Selle põhjal võib tähele panna, et planeeringuala naabruses, Rahvamaja tee servas, paiknevad kõrvuti asetsevad elamud valdavalt teineteise lähedal, kus hoonetevahelised distantsid jäävad alla 20 meetri.

Skeem 1. Elamumaade suuruste ja elamute vaheliste kauguste ülevaade Kaberneeme külas





Eelnevale tuginedes on üldplaneeringu muutmine põhjendatud, kuna Rahvamaja tee 12 maaüksus paikneb vahetult olemasolevate elamumaade vahel, kus täiendava elamumaa kavandamine jätkab loogiliselt olemasolevat väljakujunenud väikeelamute piirkonda. Kaberneeme poolsaarel (sh planeeringuala lähipiirkonnas) asub arvukalt hoonestatud ja ka tänaseni hoonestamata elamumaa kinnistuid, mille pindala jääb alla 3000 m², mistõttu Rahvamaja tee 12 katastriüksuse jagamine ei too kaasa asula krundistruktuuris märgatavat erinevust võrreldes küla üldise olemasoleva situatsiooniga. Samuti ei ole Kaberneeme külas erandlik elamute paiknemine üksteisele lähemal kui 25 m. Planeeringualale täiendava elamukrundi moodustamine suurendab küla elanikkonna arvu, kuid ehitamine olemasolevale elamumaale (sh suuresti lammutatava kuuri asemele) ei tekita olulist erisust kinnistu praeguse ja perspektiivsituatsiooni vahel. Säilib väljakujunenud väikeelamute ja abihoonetega vabaplaneeringuline tiheasustusala.

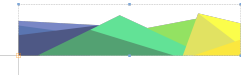
Jõelähtme valla arengukava aastateks 2020-2026 toob välja valla tulevikunägemuse, mille alusel on aastal 2026 Jõelähtme vald parima elukeskkonnaga Tallinna lähedane vald, mida iseloomustab tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng läbi rahvastiku tasakaaluka juurdekasvu, mida vald mõtestatult suunab läbi planeeringute, tagades optimaalse asustustiheduse. Jõelähtme valla arengumudel põhineb eeldusel, et visiooni saavutamiseks on vajalikud üheaegsed jõupingutused mitmes võtmetähendusega tegevussuunas.

- Puhta looduskeskkonna säilitamine ja jätkusuutlik kasutuselevõtt – läbi aruka loodusvarade kasutamise ning kasutusest väljunud tööstusalade taaskasutuselevõtu
- Elamuehitus – teadlikult suunatud elamuehitus võimaldab peredel valda elama kolida ning seeläbi ennast vallaga siduda
- Elukeskkond – võimaldab tagada hea elukvaliteedi läbi kehale ja vaimule suunatud teenuste
- Sotsiaalne turvalisus – annab nii elanikele kui ka sisse kolivatele inimestele kindluse selles, et nende ja vajadusel ka nende sugulaste (isade-emade, vanaemade-vanaisade jt) sotsiaalsete teenuste vajadused on kergelt ning heal tasemel lahendatavad.

Valla arengueesmärkide kirjelduse alusel kujunevad uued elamuarendused eelkõige olemasolevate keskuste ümber ning arvestavad valla sotsiaalse infrastruktuuri võimalusi.

Vastavalt koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõule, on rahvaarvu muutused Kaberneeme külas näidanud viimase 10 aasta jooksul tõusutrendi, mis näitab piirkonna atraktiivsust eelistatava elukohana. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga võimaldatakse olemasolevate hoonestusalade tihendamist, mis lubab intensiivsemat maakasutust ja suuremat elanike arvu. Käesoleva detailplaneeringu lahendus toob kaasa olemasoleva tiheasustusala tihendamise kasutades olemasolevaid ressursse (näiteks tehnilist infrastruktuuri), kuid tasakaalustatud arendustegevusega säilitatakse planeeringualaga piirnevad olulised looduslikud väärtused ja piirkonna puhkemajanduslik potentsiaal. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine 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.

Eelnevale tuginedes ei sea detailplaneeringu lahendus ohtu valla üldiseid arengusuundi ega mõju negatiivselt väljakujunenud külamiljööle. Planeeringulahendus toetab piirkonnale omast kruntimis- ja hoonestusviisi.



Ühtlasi tehakse detailplaneeringuga ettepanek parendada tingimusi Rahvamaja tee osas ning määrata Rahvamaja tee 12 kinnistut läbiv eratee lõik avalikku kasutusse ja kohaliku omavalitsuse omandisse kuuluva transpordimaa koosseisu.

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Rahvamaja tee 12 kinnistu neljaks krundiks järgnevalt:

- POS 1 – elamumaa;
- POS 2 – elamumaa;
- POS 3 – transpordimaa;
- POS 4 – transpordimaa.

Planeeringuala läänepoolsel küljel asub transpordimaa katastriüksus (Rahvamaja tee lõik 4, kt: 24505:001:0865), mida läbib vallale kuuluv Rahvamaja tee. Viimane lõikab osaliselt ka Rahvamaja tee 12 kinnistu edelanurka. Selleks, et Rahvamaja tee ei läbiks tulevikus eravaldust, on detailplaneeringuga moodustatud kaks eraldi transpordimaa krunti (POS 3 ja POS 4), mis on kavandatud üle anda kohalikule omavalitsusele avalikuks kasutuseks.

Kavandatud kruntide pindalad, sihtotstarbed ja maakasutuse bilanss on nähtavad põhijoonisel esitatud tabelites (joonis 4).

5.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on seatud hoonestatavatele kruntidele POS 1 ja POS 2.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

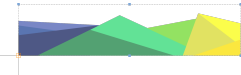
- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelina joonisel 4.

Ehitusõigusega elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Hoonete arvu hulka arvestatakse ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned. Olemasolevate ja kavandatud hoonete mahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (sh rõdud) arvestatakse ehitisealuse pinna sisse. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hooneosi, mis võivad vastavalt õigusaktile² ulatuda hoonealusest pinnast välja.

Kavandatud POS 1 krundil kuuluvad lammutamisele olemasolev kuur ja maakelder. Säilitatakse olemasolev abihoone (laut-kuur), mille kasutusotstarve loomakasvatushoone (sh linnukasvatus) on aegunud ning perspektiivis jääb ehitis kasutusse elamu abihoonena (nt kuur, panipaik, töökoda jms). Ehitis on lihtsa riskülikukujulise põhiplaani, viilkatuse ja

² Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“



puitlaudisega. Säilitatavat abihoonet on perspektiivis võimalik rekonstrueerida. Täiendavalt on POS 1 krundile lubatud püstitada elamu ja üks abihoonet. Planeeritud elamu ja olemasolev abihoonet sobituvad vabaplaneeringulise hoonestusega piirkonda oma proportsioonide, katusetüübi ja looduslike viimistlusmaterjalide poolest.

POS 2 krundil säilivad olemasolevad hooned ja rajatised. Perspektiivis on lubatud nende ehitiste rekonstrueerimine või likvideerimine. Rekonstrueerimisel või uushoonestuse püstitamisel tuleb järgida käesolevas detailplaneeringus seatud tingimusi.

5.3. Hoonestusalade piiritlemine

Detailplaneeringuga on näidatud üksikelamumaa kruntidel hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned (sh alla 20 m² ehitisealuse pindalaga abihooned). Kõik hoonet osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid, peavad paiknema hoonestusala sees. Hoonestusalade planeerimisel on lähtunud vajalikust tuleohutuskujast ja olemasolevate hoonet paiknemisest.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). POS 1 hoonestusala sees on näidatud kavandatud ehitiste võimalik asukoht. Planeeritud hoonet suurus, täpne konfiguratsioon ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamise etapis.

5.4. Arhitektuurinõuded

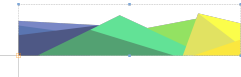
Piirkonna olemasolevad ehitised on väliselt eriilmelised eelkõige materjalide kasutamise poolest. Hoonet välisilmes on kasutatud puitu (nii laudist kui palki), tellist kui ka tuhaplokki. Katusekattematerjalidena domineerivad eterniit ja kivi, kuid esineb ka plekki. Arhitektuurilise ühtsuse loovad hooned peamiselt oma korruselisuse ja katusetüübiga. Levinud on 1-2-korruselised viilkatusega hooned, mille välisviimistlusmaterjalina on enim kasutatud puitu. Piirkonnas väljakujunenud arhitektuurilise ühtsuse edasikandmise eesmärgil on uushoonestusele seatud olemasolevast situatsioonist lähtuvad, kuid ka uusi ehituslikke arengusuundi toetavad ning piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused.

Planeeritud ehitiste arhitektuurilised tingimused on kajastatud allolevas tabelis 3 ja joonise 4 vastavas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurilised tingimused hoonetele

Hoonet suurim lubatud korruselisus (põhihoonet / abihoonet)	2 / 1
Hoonet lubatud katusetüüp ja katusekallete vahemik	Viilkatus / 20°-45°
Hoonet lubatud katusekatte materjalid	Kivi, bituumen-laineplaat, kivipuiustega teras, valtsplekk
Hoonet lubatud välisviimistlusmaterjalid	Puit, looduslik kivi, klaas, metall (vihmaveerennid jms)

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoonet arhitektuur peab sobituma ümbritsevasse keskkonda. Abihooned peavad moodustama põhihoonetega terviku.



Kütteseadmete välisosasid ei ole lubatud paigaldada tänavalt vaadeldavasse asukohta või need tuleb kavandada maapinnale ja varjestada hoonega sobiva varikonstruktsiooniga.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid³ ning eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ja antud keskkonda sobivaid materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Planeeritud eluhoone(te) siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

6.1. Planeeritud haljastus ja heakord

Hoonete, parkimisalade, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude/-rajatiste alla jäävad puud ja põõsad on lubatud likvideerida. Privaatsuse, esteetilisuse ja roheväärtuse tõstmise ning looduslähedase elukeskkonna tagamise eesmärgil on elamumaa kruntidel lubatud täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine.

Elamumaa kruntidel määratakse jäätmekonteineri asukoht ehitusprojektiga. Konteinerid peavad paiknema krundil, sissepääsutee läheduses. Komposteerimiseks sobivad olmejäätmed võib soovi korral ladustada krundile nõuetekohaselt rajatud kompostlasse.

Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale⁴. Heakorra tagamisel tuleb järgida Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012. a määrust nr 91 „Jõelähtme valla heakorraeeskiri“.

6.2. Piirded

Detailplaneeringuga on elamumaa kruntidele lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgust piirdeaeda. Piirdeaia rajamine on lubatud üksnes POS 1 ja POS 2 kruntide piiridel või seespool piire nii, et väravad avanevad krundi sisse. Lubatud on maakivi-, metallvõrk- ja puitpiirded. Keelatud on kasutada kõrgeid müüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid ja kivipostidega sepisaedu. Samuti ei ole tee poole lubatud rajada võrkpiiret. Piirde tüüp valida tulenevalt hoone stiilist ning arvestada naaberkinnistutel ja planeeringuala piirkonnas üldiselt levinud piirete tüüpide ja kõrgustega. Suurimat lubatud kõrgust rakendada vaid juhul kui väljakujunenud keskkond seda toetab. Piirdeid võib kombineerida kuni 1,5 m kõrguse hekiga.

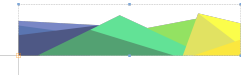
7. LIIKLUSKORRALDUS

7.1. Tee maa-ala

Juurdepääs detailplaneeringuala elamukruntidele on kavandatud olemasoleva Rahvamaja tee nr 2451352 kaudu. Selleks, et avalikult kasutatav tee ei läbiks eratee lõikudena elamumaa krunti, on moodustatud krundid POS 3 ja POS 4. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda moodustatud transpordimaa krundid tasuta üle kohalikule omavalitsusele. Selline krundijaotus võimaldab kohalikul omavalitsusel paremini korraldada valla teehooldust.

³ Vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a vastu võetud määrusele nr 63

⁴ Jõelähtme Vallavolikogu poolt 28.02.2013. a vastu võetud määrus nr 112



Rahvamaja tee on tupiktee, mis teenindab vaid selle ääres paiknevaid majapidamisi. Tegemist on teega, millel puudub läbiv ja tihe liiklus ning millel rakendatakse madalat sõidukiirust (madala piirkiiruse hoidmise tagab tee olemus – küllaltki kitsas, kohati käänuline ja reljeefiliste iseärasustega). Madalate sõidukiirustega on võimalik tagada ohutud nähtavused ja pöörded kruntidele sisenemisel ja sealt väljumisel. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel lisandub piirkonda üks leibkond (max 3 sõidukit), mis ei too kaasa olulist liiklusohutust. Põhijoonisel (joonis 4) näidatud juurdepääsude asukohad kruntidele on orienteeruvad ja täpsustatakse hoone(te) projektiga. Eespool mainitud tingimustele tuginedes on võimalik juurdepääsud kavandada lähestikku.

7.2. Parkimislahendus

Sõidukite parkimine elamumaadel on kavandatud kruntide siseselt. Planeeritud standardipõhine (EVS 843:2016) parkimisvajadus näeb ette kolm parkimiskohta krundil. Parkimiskohtade paiknemist võib projekteerimise käigus muuta hoone(te) juurde sobiva lahenduse leidmisel. Hoone projekteerimisel lähtutakse kehtivatest parkimisnormatiividest.

8. EHITISTEVAAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud. Planeeritud hoonestusalad asuvad teineteisest vähemalt kaheksa meetri kaugusel. Naaberkiinnistute hooned paiknevad planeeritud hoonestusaladest enam kui kaheksa meetri kaugusel. Hoonestusalade vaheline kuja ja kaugus naaberkiinnistu lähimast hoonest on kajastatud joonisel 4.

Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 1-1/17 Lisa 1 *Hoonte liigitus tuleohutuse järgi* kuuluvad planeeritud üksikelamu ja olemasolev eluhoone I kasutusviisiga hoonete alla, mille madalaim tulepüsivusklass on TP3.

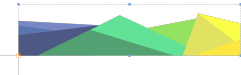
Täpne kuja ja tulepüsivusklass määratakse ehitusprojekti käigus.

9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

9.1. Veevarustus

Planeeringualal puudub olemasolev ühisveevärgisüsteem. Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029⁵ (ÜVK) näeb Kaberneeme külas ette veevõrgu laiendamise. Ühisveeteenust osutab vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ. Vastavalt ÜVKle

⁵ Vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018. a määrusega nr 25



on planeeringualale ette nähtud veetorustiku rajamine kava II etapis (aastatel 2022-2029).

Kuni ühisveevärgi väljaehitamiseni säilib POS 2 krundil olemasolev veevarustus salvkaevu baasil. Salvkaevu vett ei kasutata praegu ega ole ette nähtud ka edaspidi kasutada joogiveeks, vaid ainult kastmisveena. Vastavalt *veeseaduse* § 154 lg 1 p 4 ja lg 3 on salvkaevule ette nähtud hooldusala ulatusega 10 m, mille raadiuses ei tohi põhjavee saastumise vältimiseks kavandada tegevusi tulenevalt *veeseaduse* § 154 lg 5. POS 2 krundi omanik on kinnitanud, et kaevu hooldusalas asuvas kasvuhoones ei hoita ega kasutata väetisi ja taimekaitsevahendeid (sh orgaanilisi) (vt lisa 30). Ühisveevärgi torustiku väljaehitamisel on POS 2 krundil võimalus sellega liituda.

Loo Vesi OÜ on käesolevale detailplaneeringule 26.04.2021. a väljastanud tehnilised tingimused nr 71/2021, mis kehtivad kaks aastat peale nende väljastamist. Tehniliste tingimuste alusel tuleb veevarustuse lahendamisel juhendada Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõutest kinnistute veega varustamiseks ja piirkonna arengukava lahendustest.

POS 1 ja POS 2 krundi veevarustus lahendatakse Rahvamaja teele rajatavast Kaberneeme küla ühisveevärgi torust DN100. Liitumiseks on vajalik paigaldada maakraan DN25.

Elamuid varustav veetoru näha ette PE materjalist, torustike omavaheliseks ühendamiseks kasutada põkk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

Täpne veevarustuse lahendus nähakse ette projekteerimise staadiumis.

9.2. Tuletõrje veevarustus

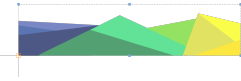
Igal ehitisel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10⁶ § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Tuginedes antud määruse § 6 lg 5le, võib I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt (nõue ei kehti linnas ja alevikus). Sama määruse § 7 lg 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Vastavalt Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2018-2029⁷ (ÜVK) on Kaberneeme külla kavandatud veevõrgu laiendamine, millega seoses rajatakse aastal 2022 planeeringuala läbiv hüdrantidega varustatud veetorustik. Lähim hüdrant on kavandatud planeeringualast ca 115 m kaugusele lõunasse, Rahvamaja tee serva (vt joonis 3). Viimane tagab planeeringualale vajaliku tulekustutusvee.

⁶ Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

⁷ Vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018. a määrusega nr 25



9.3. Reoveekanalisatsioon

Kaberneeme külas puudub ühiskanalisatsioon. POS 2 krundi kanalisatsiooniuhendus säilib olemasoleva lahenduse (kogumismahuti) baasil. POS 1 krundi reoveevarustus tagatakse planeeritud reoveemahutiga (vähemalt 20 m³), mis kanalisatsioonitoruga tagab ühenduse hoone(te)ga. Kanalisatsiooni väljaviigu asukoht täpsustatakse hoone projekteerimisel. Kogumismahuti asemele on keelatud rajada septikut ja biopuhastit (salvkaevu lähedus).

9.4. Sademevesi

Sademevesi suunatakse vertikaalplaneerimise teel hoonetest eemale ja immutatakse krundisiseselt pinnasesse. Vältida tuleb sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Parima võimaliku keskkonnahoiu ja -säästmise praktika rakendamiseks tuleb POS 1 krundi põhihoone katuselt lähtuvad sademeveed kokku koguda mahutisse. Võimalik on kasutada lihtsat maapealset mahutit, kust vajadusel võetakse vett käsitsi (nt kastekannuga) või lisatakse mahuti alaossa vastav kraan. Alternatiivvariandina võib paigaldada maa-aluse mahuti koos pumbaga. Maa-alusel veemahutil peab olema väljaviik, mis kinnise mahuti täitumisel võimaldab liigse vee pinnasesse juhtida. Ummistuste vältimiseks on soovitatav maa-alusesse süsteemi lisada ka väiksemat sorti sademeveepuhasti.

Sademevett on võimalik kasutada kastmisveena, hoone veevarustuses (nt WC-de loputuskastides ja tarbeveena) või esteetilistel eesmärkidel. Vajalik on arvestada, et kogutava vee kasutamine ei pruugi olla vajalik aastaringselt ning siis peab olema võimalik vesi mahutist ära juhtida.

Sademevee täpne lahendus antakse kas hoone projektiga või eraldi veeprojektiga.

9.5. Elektrivarustus

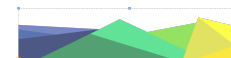
Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 11.02.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 369191.

POS 2 krundil säilib elektrivarustus olemasoleva ühenduse baasil.

POS 1 krundile on elektrivarustus kavandatud olemasolevast alajaamast Vesti:(Kotka), mis asub planeeringualast loodes. Uuele objektile on ette nähtud eraldi fiider 0,4 kV maakaabelliinina. POS 1 krundi elektrivarustuseks on krundi piirile kavandatud 0,4 kV liitumiskilp, mis peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.



9.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Enefit Connect OÜ 26.05.2021. a koostatud kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/314.

POS 1 ja POS 2 kruntidele näha ette operaatorineutraalse sidevõrguga liitumiseks 1*7/3,5 mm multitoru alguspunktiga Rahvamaja tee planeeritavasse sidetrassi. Lõpupunktid on kavandatud krundi piirile paigaldatavasse elektri liitumiskilpi. Sideliin liitumiskilbist objektideni rajada maakaablina eraldi kaitsetorus.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Enefit Connect OÜ operaatorineutraalse sidevõrgu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Enefit Connect OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Enefit Connect OÜle esitada moodustatud kinnistute aadressid.

9.7. Soojavarustus

POS 2 krundi eluhoone soojavarustus säilib olemasoleva lokaalkütte baasil. Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse samuti lokaalse(te) kütteallika(te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte, päikesepaneelid jms). Kütteviise võib kombineerida. Täpne küttesüsteemi lahendus selgub hoone(te) projekteerimisel. Kütтелиigi valimisel on soovituslik juhinduda keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

10.SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Allolevas tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

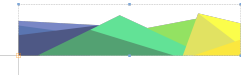
Tabel 4. Servituudi seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1	Olemasoleva salvkaevu hooldusala	Tagada salvkaevu hooldusalas kaevu ehitus- ja hooldustööde tegemine POS 2 krundi kasuks ning välistada hooldusalal keelatud tegevused vastavalt <i>veeseaduse</i> § 154 lg 5le
Rahvamaja tee 14	Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliin	Tagada elektrivarustus ning maakaabelliini kaitsevööndis ehitus- ja hooldustööde tegemine POS 1 krundi kasuks
Anija metskond 4	Olemasolev sõidutee (Rahvamaja tee)	Tagada Rahvamaja tee avaliku kasutuse võimalus

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on aluseks võetud standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevate kuritegevuse riske vähendavate meetmetega. Olulisteks elementideks on peetud, et:



- planeeringualal ja hoonetel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus);
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale;
- kasutatakse tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke;
- kruntidel oleks tagatud maa-ala korrashoid;
- elamumaa kruntide ümber oleksid piirded.

12. KESKKONNATINGIMUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Planeeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevaid tagajärgi on analüüsitud eelhinnangus⁸. Keskkonnaameti seisukohast⁹ lähtuvalt ei kaasne eeldatavalt Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringuga olulist keskkonnamõju ning seetõttu puudub KSH algatamise vajadus.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud hoonete ja rajatiste lammutamise ja uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt müra ja vibratsioon), mille ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja selle lähialaga. Ehitus- ja lammutustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

Ehitiste lammutamine ning uute hoonete püstitamine toob tegevusperioodil kaasa müra (materjali vedavad autod, vaiade rammimine jne). Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00 – 7.00 ajal asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel – päeval 50 dB ja öösel 40 dB¹⁰. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Ehitus- ja lammutustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Ehitus- ja lammutustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Osa jäätmeid saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Ehituse ja lammutusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise nõuded on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjas. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

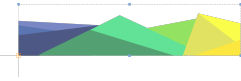
Planeeritud elamumaa kruntidel korraldab jäätmete sorteeritud kogumise krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Konteinerite asukoht määratakse hoone(te) ehitusprojektiga. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitus- ja lammutustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi kütteseadmed hoonete eksploatatsiooniperioodil.

⁸ Jõelähtme Vallavolikogu 12.11.2020. a otsuse nr 454 lisa 2 „Kaberneeme küla Rahvamaja tee 12 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)“

⁹ Keskkonnaameti 05.08.2020. a kiri nr 6-2/20/13125-2

¹⁰ Alus: Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“



Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Need mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete ja tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju sellele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub, kuid täpne mõju suurus ja ulatus ei ole oluliselt negatiivne. Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Maavarasid ja muid loodusvarasid planeeringualal ei esine. Kavandatud tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Planeeritud tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju. Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000 võrgustiku alad ja kultuurimälestised.

Planeeritud hoonestusalad ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldab arhitektuurinõudeid arvestades rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui naaberkinnistute hoonetes.

Purgimisteenuse osutamist võib reovee kohtkäitlussüsteemi omanik tellida vaid vastavat tegevusluba omavalt ettevõtjalt ning reoveemahuti õigeaegse tühjendamise eest vastutab selle omanik.

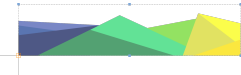
Kõvakattega pindadelt ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

Hoonete rajamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb rakendada ehitamisel radoonikaitse meetmeid (vt punkt 12.1).

12.1. Radoonisisaldus piirkonnas

Lähtuvalt Eesti Geoloogiateenistuse 2020. a Eesti pinnase radooniriski kaardist, on planeeringuala pinnas kõrge radoonisisaldusega (100-150 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Tegelik radoonitaseme selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisele eelnevalt teostada radoonitaseme mõõtmine pinnases konkreetse ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. Eluhoonete projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused hoonesse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.



Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

12.2. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna uue elamukrundi planeerimisega kaasneb Jõelähtme vallas elanike arvu tõus. Elanike arvu suurenemine aitab edendada sealset kogukonnaelu ja valla head käekäiku. Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Planeeritava tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

12.3. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Eelduslikult negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

12.4. Sotsiaalsed mõjud

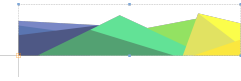
Detailplaneeringuga ette nähtud tegevusega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Elukeskkonna väärtus tõuseb läbi sotsiaalse arengu soodustamise. Elanike lisandumisel piirkonda tugevneb naabrivalve, mis tagab turvalisema elukeskkonna.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitus- ja lammutusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud ehitus- ja lammutustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

12.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Arvestades asjaolu, et planeeringualal on juba hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju suurus tagasihoidlik ja keskkonda sobiv.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka



negatiivse mõju avaldumist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid arvestades kavandatud tegevuse mahtu, ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist ja mõju ei ole oluline. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ehitus- ja lammutustegevuse käigus (nt mõju pinnasele, taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Kui antud tegevusprotsessides peetakse kinni kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja järgitakse detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi, siis ei põhjusta planeeritud ehitustegevus keskkonnaseisundi kahjustumist. Kavandatud tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on suures osas lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Ehitus- ja lammutustegevuse lõppedes alad heakorrastatakse, mis avaldab piirkonna maastikuilmele positiivset mõju.

13.MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS

Planeeringualale ulatuvad kitsendused on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega, milles tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest, määrustest ja eeskirjadest.

Kitsenduste ulatused on märgitud joonistele 4 ja 5.

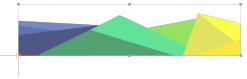
14.PLANEERINGU KEHTESTAMISEKS TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehituslike ning tehniliste projektide koostamisel. Hoonete ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

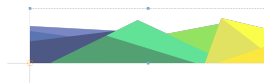
Elamukruntide siseste teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning kruntide heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega.



Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

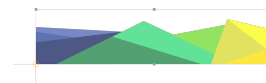
1. planeeringujärgne maakorralduslik kruntideks jagamine ja omandisuhete fikseerimine;
2. servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
4. radoonisisalduse mõõtmine;
5. ehituslubade taotlemine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele. Krundisiseste tehnovõrkude, rajatiste, juurdepääsuteede ja parkimisalade projekteerimine ning väljaehitamine toimub igakordse krundiomaniku poolt.
6. planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine.

Haljastustööd ja võimalike piirete rajamine lahendatakse projekteerimis- ja ehitustööde käigus.



KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV INSTANTS / KAASATAV	KOOSKÕLASTAJA	KUUPÄEV JA NR	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	ASUKOHT
Elektrilevi OÜ	Marge Kasenum	22.03.2021 nr 4892031902	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	2. köide lisa nr 14
Enefit Connect OÜ	Gaius Mets	11.06.2021		2. köide lisa nr 17
Päästeameti Põhja päästkeskus	Dmitri Peterson	06.09.2021 nr 2212-2021-2		2. köide lisa nr 19
Loo Vesi OÜ	Ain Mutli	29.07.2021		2. köide lisa nr 18
Riigimetsa Majandamise Keskus	Andrus Kevvai	20.05.2022 nr 3-1.1/2022/4003-2		2. köide lisa nr 27
Rahvamaja tee 12 omanikud	Koit Mei Eha Liivas Virve Mei	05.10.2022		2. köide lisa nr 30
Rahvamaja tee 16 omanikud	Riina Ruus Urmas Ruus	25.10.2022 08.11.2022		2. köide lisa nr 31



JOONISED