

Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Neeme küla, Jõelähtme vald



Volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Heiki Kalberg
Volitatud maastikuarhitekt tase 7: Tanel Breede

Planeeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Töö nr: 23081DP3
Kuupäev: 25.06.2024

Tartu 2024



Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto

Sisukord

1	Üldosa	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	6
1.3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
1.4	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
1.5	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	8
2	Planeeringulahendus	9
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	9
2.2	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	9
2.3	Liikluskorralduse põhimõtted.....	9
2.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
2.5	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoorkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine	10
2.5.1	Juurdepääs avalikule teele	10
2.5.2	Veevõrk.....	10
2.5.3	Kanaliseerimine ja sademevesi.....	10
2.5.4	Elektrivõrk.....	10
2.5.5	Sidevõrk.....	10
2.5.6	Soojusvarustus.....	11
2.6	Tuleohutus.....	11
2.7	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	11
2.8	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonningimused	11
2.9	Servituutide seadmise vajadus.....	12
2.10	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	12
2.11	Planeeringu elluviimine	12
	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	13
	Joonised (esitatud eraldi failidena)	15
	Planeeringu lisad	17



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneering, asukohaga Neeme küla, Jõelähtme vald, on koostatud Jõelähtme Vallavalitsus tellimusel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Saigumäe maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,7 ha.

Planeeringuala hõlmab Neeme küla Saigumäe (katastritunnus 24505:001:0078; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 8229 m²) ja Tiigimäe (katastritunnus 24505:001:0379; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 8539 m²) maaüksuseid.

Saigumäe kinnistule saab elamu rajada väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid eluhoonele juurdepääsutee rajamiseks on kaasatud planeeringualasse riigile kuuluva Tiigimäe maaüksus, millel detailplaneeringu algatamiseks on Maa-amet andnud nõusoleku 09.03.2023 kirjaga nr 6-3/23/3349-2.



Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir



Skeem 1. Planeeringuala ja kontaktvööndiala piir vastavalt algatamise otsusele.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Neeme küla Saigumäe maaüksuse ja lähiala detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2023 a korraldusega nr 136.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)

1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Kõlvikuliselt moodustab Saigumäe kinnistust looduslik rohumaa 4764 m² ja metsamaa 2597 m². Kinnistul kasvab kõrghaljastus, valdavalt lehtpuud. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal.

Hooned puuduvad. Tehnovõrguühendused puuduvad.

Planeeringualale puudub juurdepääs avalikult teelt.

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

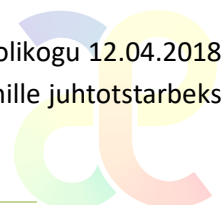
- Läänemere kallasrada- KeÜS § 38 lg 2 kohaselt on 10 m.
- Läänemere ranna veekaitsevöönd-veeseaduse § 118 lg 2 p 1 kohaselt on 20 m.
- Läänemere ranna veekaitsevöönd-veeseaduse § 118 lg 2 p 1 kohaselt on 20 m.
- Läänemere ranna ehituskeeluvöönd- ehituskeeluvööndi laius tiheasustusosal 50 m.
- Saigumäe kinnistu asukohas on kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndi laiust suurendatud 100 meetrini veepiirist. Lisaks laieneb looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini ehk ehituskeeluvööndi laiuseks metsamaal on 200 m.
- Läänemere rannapiiranguvöönd- looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 1 kohaselt on mere ranna piiranguvööndi laius 200 m.

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

1.4 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

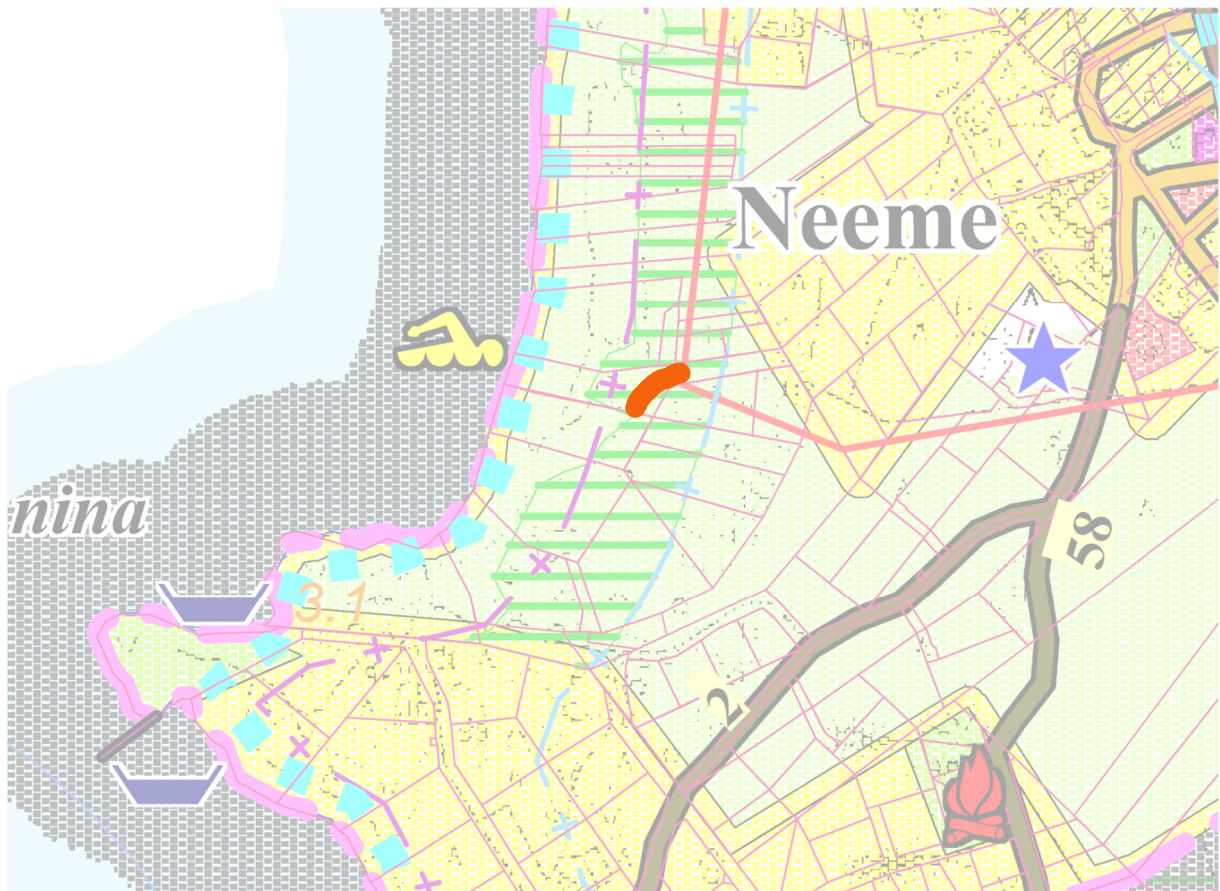
Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets ning osalisel kaitsemetsa alal. Ehitamisel kaitsemetsa paigutada hoonestus lagedale või väheväärtusliku metsaga kaetud alale. Üldplaneeringuga on määratud, et tiheasustuses paikneval metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute vahekaugus peab olema min 50 m ning alal, mis ei ole metsaala peab elamumaakruntide suurus olema vähemalt 3000 m² ning elamute vahekaugus vähemalt 25 m. Piirkonnas on väljakujunenud traditsiooniline ujumiskoht, mis on üldplaneeringus ka tähistatud.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Saigumäe kinnistu planeeritavale tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks



on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa. Läbi Tiigimäe maaüksuse on ette nähtud pääs randa.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna Saigumäe kinnistule saab elamu rajada väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid ehituskeeluvööndisse jääb eluhoonele juurdepääsutee. Uue elamu 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.



Väljavõte üldplaneeringust. Planeeritud juurdepääs Saigumäe kinnistule tähistatud jämeda punase joonega.

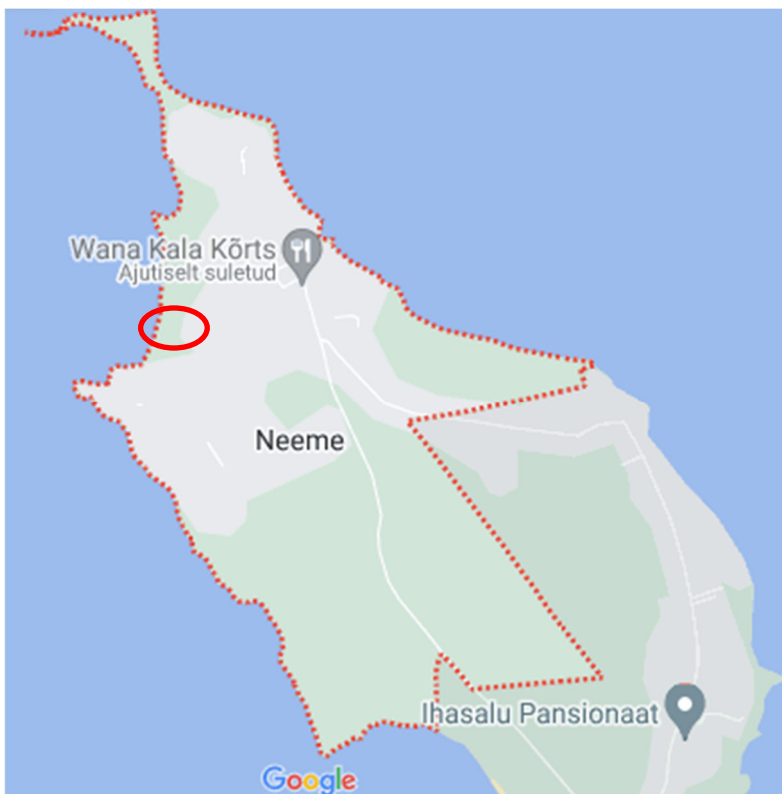


1.5 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2 (Kontaktvööndi joonis).

Planeeringuala paikneb Jõelähtme vallas Neeme küla lääneosas. Neeme küla asub Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Tallinnast ida poole jääva Ihasalu poolsaare tipuosas, ca 35 km kaugusel Tallinnast. Neeme küla piirneb idast Ihasalu lahega, Läänest Kaberneeme lahega, põhjast Läänemerega ning lõunast Ihasalu külaga.

Neeme külas asub Neeme põhikool, lasteaed, rahvamaja, muusikakool, raamatukogu, Neeme kauplus ja kohvik, Wana kala kõrts ning sadam, kus on võimalik randuda väikestel ja keskmise suurusega alustel.



Skeem 2. Neeme küla (Google), ringiga tähistatud planeeringuala asukoht



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Krundipiire ei muudeta.

Krundile Pos 1 (Saigumäe maaüksus), on planeeritud ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4). Lisaks põhihoonele võib ehitada hoonestusalale kuni 3 abihoonet.

Hoonestusala on paigutatud Saigumäe maaüksusele alale, kus ei ole ehituskeeluvööndi piirangut.

2.2 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas.

Planeeritud põhihoone suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on 9,0 m, korruselisus 2 korrust, lisaks on lubatud keldrikorrus.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5 m.

Piire on lubatud rajada väljaspoole ehituskeeluvööndit, st õueala ümber. Piirded peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m, piirete läbipaistvus peab olema vähemalt 30%. Eelistada looduslikust materjalist aega: looduskiviaed või puidust piirdeaed (roigas, latt, punutis). Lubatud on ka hekid. Piirdeaed peab arhitektuurselt sobima rajatavate hoonetega. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

2.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on planeeritud servituudiga läbi Tiigimäe kinnistu ja Untaugu tee, mis läbib mitmeid erakinnistuid. Juurdepääs avalikule teele vt ptk 2.5.1.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest. Krundisisest tuleb tagada parkimiskohad vähemalt kahele autole.

Tiigimäe kinnistul säilib olemasolev jalgsi juurepääs randa. Tiigi kinnistule ei ole lubatud rajada parklat. Ümberpööramiseks on planeeritud lahendada Saigumäe kinnistu juurdepääsu ristmikul.

2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul kasvab kõrghaljastus, lehtpuuenamusega puistu, mis tuleb säilitada. Likvideerida võib hoonestusalale ja juurdepääsuteele jäävad puud.

Kohustuslikku uushaljastust ei ole planeeritud.

Krundi maapinnakõrguses olulisi muudatusi ei planeerita. Lubatud on hoonestusala ulatuses maapinda tõsta kuni 0,5 m, et juhtida sademevesi hoonetest eemale. Maapinna tõstmisel ja krundi vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistule.



2.5 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.5.1 Juurdepääs avalikule teele

Planeeringualal puudub juurdepääs avalikule teele. Olemasolev tee, Untaugu tee, on eratee mis läbib mitmeid erakinnistuid:

- Untaugu tee 3
- Untaugu tee 9
- Untaugu tee 10
- Untaugu tee 12
- Untaugu tee 15
- Untaugu tee 18

Saigumäe kinnistu juurdepääsuks on Untaugu tee 3, Untaugu tee 9, Untaugu tee 10, Untaugu tee 12, Untaugu tee 15, Untaugu tee 18 ja Tiigimäe kinnistutele planeeritud servituudi seadmise vajadus.

2.5.2 Veevõrk

Krundi Pos 1 veevarustus on planeeritud Tiigimäe kinnistul Untaugu tee ääres asuvast veetorst.

Ringistamise eesmärgil on veetoru planeeritud läbi Saigumäe krundi Pauli kinnistuni.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.5.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Krundi Pos 1 veevarustus on planeeritud Tiigimäe kinnistul Untaugu tee ääres asuvast veetorst.

Kuna maapinna kalded ei võimalda kanalisatsiooni isevoolselt rajada tuleb Saigumäe krundile paigaldada ülepumpala.

Sademevesi koguda krundil nii et see ei valguks naaberkrundile. Sademevett saab juhtida krundi kirdenurka läbivasse kraavi.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.5.4 Elektrivõrk

Elektrivarustuse lahendus on koostatud Eletekrilevi OÜ 27.03.2024 a väljastatud tehniliste tingimuste nr 469452 järgi.

Planeeritud krundi elektrivarustus on kavandatud olemasolevast mastalajaamast Liivametsa:(Aruküla), mis asub Untaugu tee 20 ja Tiigimäe kinnistu piiril. Elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV maakaabeliiniga. Liitumiskilp on planeeritud krundipiirile.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.5.5 Sidevõrk

Sidevarustus on lahendatud Enefit AS tehnilised tingimused nr TT-E-20240618-038.



Planeeritud krundi sidevarustus on planeeritud läheduses asuvast Enefit AS sidevõrk. Olemasolev liitumispunkt C1148-LP28 asub Tiigimäe kinnistul Untaugu tee ääres alajaama juures. Olemasolevast liitumispunktist on planeeritud uus maasisene sidetoru Saigumäe krundini. Sidetoru on planeeritud paralleelselt kavandatava elektriabliga.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.5.6 Soojusvarustus

Soojusvarustus on planeeritud lahendada lokaalselt. Kasutada võib soojuspumpasid, päikesepaneele ja puitu (sh pelletid).

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.6 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tuletõkke sein nõuetele.

Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs planeeritud hoonetesse on kavandatud mööda juurdepääsuteed. Täpne sissepääsu asukoht hoonetesse lahendatakse projekteerimisel.

Ehitise väline tulekustutusvesi on tagatud olemasolevast hüdrantist, mis asub planeeringualal Tiigi kinnistuidaosas. Hüdrandi kaugus planeeritud hoonestusalast on 170 m.

2.7 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);

2.8 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi objekte. Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Ehitustegevuse ajal suureneb müra- ja vibratsioonirisk, kuid tegemist on ajutise nähtusega.

Harjumaa radooniriski kaardile tuginedes on planeeringualal madala radoonisisaldusega pinnas. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida tavapäraseid nõudeid.

Planeeritud hooned asuvad naaberhoonetest rohkem kui 50 m kaugusel ning ei mõjuta nende insolatsiooni.

2.9 Servituutide seadmise vajadus

Saigumäe kinnistu juurdepääsuks on Untaugu tee 3, Untaugu tee 9, Untaugu tee 10, Untaugu tee 12, Untaugu tee 15, Untaugu tee 18 ja Tiigimäe kinnistutele planeeritud servituudi seadmise vajadus.

Tiigimäe kinnistule on planeeritud servituudi seadmise ala planeeritud tehnovõrkudele (elektrikaabel, sidekaabel, veetoru, kanalisatsioonitoru) võrguvaldajate kasuks.

Saigumäe kinnistule on planeeritud servituudi seadmise vajadus veetorule võrguvaldaja kasuks.

2.10 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Paudub vajadus sundvõõrandamiseks või sundvalduse seadmiseks kui juurdepääsuservituudi osas jõutakse kokkuleppele.

2.11 Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- Juurdepääsuservituutide seadmine.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega.
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks.
- Taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale.
- Hoone projekteerimine ja ehituslubade väljastamine.
- Elamu, abihoone, piirete ja krundisisese taristu ehitus.
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.



Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Nr	Nimetus	Allkirjastaja	Nr ja kuupäev	Teksti ära kiri	Originaali asukoht	Planeerija märkused
1	Loo Vesi OÜ	Ain Mutli	14.06.2024	Märkusteta	Digitaalselt allkirjastatud konteiner	-
2	Elektrilevi OÜ	Maie Erik	nr 8300894448 17.06.2024	Märkusteta	Digitaalselt allkirjastatud konteiner	-
3	Enefit AS	Evelin Viita	21.06.2024	Märkusteta	E-kiri	-



Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord
3. Kontaktvööndi joonis
4. Põhijoonis



Planeeringu lisad

Nr	Nimetus	Kuupäev
Visualiseeringud		
1	Illustreerivad vaated	
Tehnilised tingimused		
1	Elektrilevi OÜ	27.03.2024
Kooskõlastused ja arvamused		
1	Loo Vesi OÜ	14.06.2024
2	Elektrilevi OÜ	17.06.2024
3	Enefit AS	21.06.2024
Menetlusdokumendid		
1	Algamise otsus nr 136	17.08.2023