

Töö nr. 380 - 14 **Eksemplar nr. /6**
Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Kristi Viilup
Pärnu mnt 110-46, Tallinn 11313, tel 5133031
Priit Viilup (poeg) , priit.viilup@gmail.com
Töö täitja: OÜ Maaplaneeringud, reg.kood 10194910
Mustamäe tee 51, Tallinn
tel. 6528403, maap@hot.ee

Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla
NEEME KÜLA MÄNDNEEME 2 KINNISTU
DETAILPLANEERING
(eskiislahendus)

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:
I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Jörgen Vähi
keskkonnakaitse	geograaf	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Tegevjuht Maaja Zolk

Tallinn, 11.2014.a.

SISUKORD

I OSA DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI 5-15

1.	PLANEERINGU LÄHTEANDMED.	5
2.	PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID (eesmärgid ja üldplaneeringu muudatuse ettepanek).	5
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS, KONTAKTVÖÖND.	7
4.	PLANEERIMISLAHENDUS.	8
4.1.	Planeeringu põhimõtted.	8
4.2.	Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus.	8
4.3.	Veevarustus, tuletõrjeveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk.	10
4.4.	Elektrivarustus ja side.	11
4.5.	Küte.	11
4.6.	Teed ja parkimine.	11
4.7.	Haljastus, keskkonnakaitse.	12
4.8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.	13
4.9.	Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.	14
4.10.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.	15
4.11.	Tulevaste kinnistute koha-aadresside ettepanekud.	15

JOONISED 16-23

Joonis 1	Asukohaskeem.	M 1:20 000	16
Joonis 2	Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust Leppemärgid.	M 1:20 000	17
Joonis 3	Üldplaneeringu muudatuse ettepanek.	M 1:20 000	19
Joonis 4	Kontaktvööndi plaan.	M 1:2000	20
Joonis 5	Lähteplaan.	M 1: 500	21
Joonis 6	Põhijoonis ja tehnovõrgud.	M 1: 500	22
Joonis 7	Ruumiline illustratsioon		23

KOOSKÕLASTUSED 24-

1.	Neeme küla Mändneeme 2 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel).	24
2.	Põhijoonis ja tehnovõrgud-kooskõlastused (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	25
3.	Päästeameti Põhja päästeskuse seletuskirja lk. 10 kooskõlastus.	Joonis 6a

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

LISAD

1. Lähtetingimused.

Lisa 1.1. Väljavõte Mändneeme 2 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 7096402, kat. tunnus 24505:001:0308.

Lisa 1.2.. Mändneeme 2 katastriüksuse plaan, kat. tunnus 24505:001:0308.

Lisa 1.3. Topo-geodeetiline plaan.

2. Tehnilised tingimused.

Lisa 2.1. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused

Lisa 2.2. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused

3. Lisad

Lisa 3.1. Dendroloogiline hinnang

Lisa 3.2. Fotod olemasolevast olukorrast.

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

1. Detailplaneeringu finantseerimise leping2014 nr DP.....
2. Jõelähtme Vallavolikogu otsus 29.05.2014 nr 75 Neeme küla Mändneeme 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
3. Lähteülesanne
4. Detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang.
5. Foto planeeringualale paigutatud infotahvlist detailplaneeringu algatamise kohta.
6. Ametlikud teadaanded detailplaneeringu algatamise kohta, väljavõte ajalehest Harju Elu2014, Jõelähtme Vallaleht juuni 2014.

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõelähtme Vallavolikogu otsus 29.05.2014 nr 75, Neeme küla, Mändneeme 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks;
- topograafiline plaan, M 1:500, FIE Mati Käos Büroo, töö nr 14-17, 04. 2014, litsents 120 MA-k, 701 MA;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 2003.a.)(vt. Joonis 2);
- Maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused" (kehtestatud 2003.a.);
- Metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline hinnang Mändneeme 2 kinnistu kohta, Metsabüroo OÜ 2014 (vt. Lisa 3.1.);
- Planeerimisseadus, Maakatastriseadus, Teeseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, Energiaseadus, Elektriohutusseadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
- Eesti standard EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus";
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Harjumaa radooniriski kaart (Eesti Geoloogiakeskus, 2008);
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID (eesmärgid ja üldplaneeringu muudatuse ettepanek).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- olemasoleva maatulundusmaa kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks;
- kinnistut läbivale Ihasalu teele transpordimaa krundi planeerimine;
- moodustatava elamumaa krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);

- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsutee, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

Üldplaneeringu muudatuse ettepanek (vt. Joonis 3)

Käesolev detailplaneering on valla üldplaneeringut muutev. Planeeritav elamumaa krunt jääb üldplaneeringu järgi maatulundusmaale, kaitsemetsaga alale. Naabermaaüksustel paiknevate üksikelamute omavaheline minimaalne vahekaugus on väiksem kui 50m.

Üldplaneeringu tingimuste kohaselt metsaalal ei kuulu alla 1,0ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7ha. Käesoleva detailplaneeringuga ei jagata kinnistut mitmeks elamukrundiks.

Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise on põhjendatud kuna:

- avalikust huvist tulenevalt soovib kohalik omavalitsus eraldada osa käesoleval ajal eraomandis olevast kinnistust olemasolevale üldkasutatavale Ihasalu teele transpordimaa moodustamiseks. Avaliku kasutusega tee teemaa piiridesse on võimalik rajada üldkasutatavaid magistraaltehnosid, seega vähem koormata eramaid;
- Mändneeme 2 kinnistu omaniku soov on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu muuta elamumaa sihtotstarbega kinnistuks. Soov on ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Hooned rajatakse vastavalt „Metsanduslik-dendroloogilisele ja keskkonnakaitsele hinnangule” (vt. Lisa 3.1.), kinnistu keskosas, kuna vanemad ja jämedamad männid paiknevad kinnistu lõuna- ja läänepiiri läheduses.
- kinnistu on varustatud tehnovõrkudega, kinnistu piiril kulgevad olemasolevad ühisveevärgi torustik, 0,4kV õhuliin ja side maakaabel;
- analoogselt kõrvalpaiknevate kehtestatud Kõrtsi-Klaokse 3 ja Kõrtsi-Mihkle 3 mü DP-ga ja menetlemisel oleva Korstna III mü DP-ga (vt Joonis 4), on käesoleva detailplaneeringu eesmärk samuti üksikelamukrundi planeerimine ja Ihasalu teele transpordimaa krundi planeerimine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS, KONTAKTVÖÖND

Mändneeme 2 kinnistu on käesoleval ajal hoonestamata männimetsa ala, mida idaservas läbib Ihasalu tee. Planeeringuala kontakvööndi (vt. Joonis 4) hoonestuse moodustab piirkonnas käesolevaks ajaks väljakujunenud hoonestus - lähemad üksikelamud koos abihoonetega paiknevad planeeringualast ca 30m, 50m, 70m ja 100m kaugusel. Kõrvalpaiknevatel maaüksustel on kehtestatud Kõrtsi-Klaokse 3 ja Kõrtsi-Mihkle 3 mü DP (2012) ja käesoleval ajal menetlemisel Korstna III mü DP.

Planeeritaval alal kinnistud	Mändneeme 2 kinnistu (24505:001:0308), 5067m ² , maatulundusmaa.
Planeeritavale alale juurdepääs	Ihasalu teelt
Planeeritav ala piirneb	Ihasalu tee 97 kü (24505:001:1133), elamumaa; Tooma I kü (24505:001:0194), maatulundusmaa; Anija metskond 2 kü (24505:001:1146), maatulundusmaa; Korstna III kü (24505:001:0066), maatulundusmaa; Mändneeme 3 kü (24505:001:0309), elamumaa; Ihasalu tee lõik 49 kü (24505:001:1134), transpordimaa.
Geodeesia	Topograafiline plaan, M 1:500, aprill 2014.a., koordinaadid L-Est'97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef on kerge langusega maaüksuse keskosa suunas, absoluutsed kõrgused vahemikus 5,5 - 4,5.
Planeeritaval alal olevad hooned	Puuduvad.
Planeeritaval alal olevad teed	Ihasalu tee.
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	0,4kV õhukaabel ja maakaabel, ühisveevärgi torustik, side maakaabel.
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Maa-ala on suures osas kaetud männimetsaga. Planeeringuala asub Harju maakonnaplaneeringu järgsel rohevõrgustiku tuumalal. Planeeringuala jääb normaalse radoonisisaldusega pinnasega alale.
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Puuduvad.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

Detailplaneering on Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev. Planeeritav elamumaa krunt jääb üldplaneeringu järgi maatulundusmaale, kaitsemetsaga alale. Naabermaaüksustel paiknevate üksikelamute omavaheline minimaalne vahekaugus on väiksem kui 50m.

Planeeringulahendus arvestab valla üldplaneeringuga (vt. Joonis 2):

- hajaasustuses, metsaalal ei kuulu alla 1,0ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7ha;
- ehitamisel kaitsemetsa paigutada hoonestus lagedale või vähemväärtusliku metsaga kaetud alale;
- perspektiivse kohaliku maantee nr 53, Ihasalu tee, kaitsevöönd 20m.

Planeeritava kinnistu väiksust arvestades, ei ole võimalik planeeringuga tagada Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ käsitletava rohevõrgustiku jätkuvat toimimist.

Planeeringuala jääb Harjumaa radooniriski kaardi järgi (Eesti Geoloogiakeskus, 2008) normaalse radoonisisaldusega pinnasega alale.

Vastavalt detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnangule (vt. Menetlemisdokumendid, Jõelähtme Vallavolikogu otsusele 29.05.2014 nr 75) ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik juhul, kui detailplaneeringu koostamise käigus tehakse dendroloogiline hinnang ning ehitamisel säilitatakse väärtuslikud puud ja puistud.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis ”Näitajad kruntide kohta” (p.4.9. ja Joonis 6).

Planeeringuga jagatakse Mändneeme 2 kinnistu üheks üksikelamukrundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

Elamumaa (E) - üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks

Vastavalt Metsanduslik-dendroloogilisele ja keskkonnakaitselisele hinnangule Mändneeme 2 kinnistu kohta, Metsabüroo OÜ 2014 (vt. Lisa 3.1.), tuleb hoonestuse rajamisel säilitada vanemate ja jämedamate puude grupid ning üksikpuud. Hoonestusala on planeeritud

maaüksuse keskossa, kuna vanemad ja jämedamad männid paiknevad maaüksuse lõuna ja läänepiiri läheduses. Sissesõidutee rajamiseks saab kasutada maaüksust läbivat metsasihti. Hoonestusalasse jääva kõrghaljastuse säilitamine täpsustatakse ehitusprojektiga.

Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga.

Joonisel on näidatud soovituslik ehitatavate hoonete paiknemine krundil, hoonete rajamise $\pm 0,00$, juurdepääs hoonetele ja parkimisvõimalus.

Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus	Vastavalt piirkonna eripärale ja kujunduslikule stiilile, ühtne välisviimistlus grupis. Seinad - puit, looduskivi, tahutud palk, krohv, tellis ja silikaatkivi. Mitte kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale (puitu imiteeriv plastvooder, plastikraamidega aknad jne). Värvitoonid - pastelsed.
Harja suund	Vaba.
Katuse kalle, tüüp ja materjal	30-45° viilkatus. Sindel, kivi, profiilplekk, plekk, ruberoid.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Elamu kuni 8,5m, abihoone kuni 4,5m.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamu põhikorrus + katusekorrus kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus.
Piirdeaia tüübid ja kõrgus	Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Lattaed, roigasaed või võrkpiire kõrgusega kuni 1,5m, paekivimüüritis kuni 1,2m.
Värvitoonid	Vältida liiga erksaid värve, lähtuda konkreetsele keskkonnale sobivatest värvitoonidest.

Transpordimaa (L)

Vastavalt lähteülesandele on kinnistut läbivale, praegu üldkasutatavale Ihasalu tee osale planeeritud transpordimaa krunt eeldades, et kogu Ihasalu tee vormistatakse tulevikus vallateeks.

Transpordimaaks on planeeritud 7,5m laiune osa Mändneeme 2 kinnistust. Analoogselt kõrvalpaikneva Kõrtsi-Klaokse 3 ja Kõrtsi-Mihkle 3 maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud 2012.a.), on transpordimaa kogulaiuseks arvestatud tulevikus 10m.

4.3. Veevarustus, tuletõrjerveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Loo Vesi OÜ poolt välja antud tehnilistele tingimustele2014 nr (vt. lisa 2.2.).

Üksikelumukrundi veevarustus on planeeritud väljavõttega Neeme küla ühisveevärgi torustikust.

Veetorustik ehitatakse plasttorust, kinnistu piirile paigaldatakse sulgemisarmatuur, mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks. Hoonesse paigaldatakse nõuetekohane veemõõdusõlm.

Üksikelamu planeeritud veevajadus on 0,5m³/d.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Tuletõrjerveevarustus

Vastavalt Eesti standard EVS 812-6:2012 nõuetele ei nähta ette hajaasustusega piirkonna üksikelumutele eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Mahuti rajamine on soovituslik ja ei ole eelduseks hoonete püstitamisel.

Hoone tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3, naaberkinnistute hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8m. Kõik ehitised peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315.

Vastavalt Jõelähtme valla ÜVK arengukavale paiknevad lähimad tuletõrje hüdrandid Kadakaranna ja Ajataguse tee ristmikul ca 700m kaugusel ning Pärituule teel ca 700m kaugusel. Lähim veevõtukoht paikneb Neeme sadamas ca 900m kaugusel.

Kanalisatsioon

Reovee kogumiseks on elamukrundile ette nähtud plastkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 5-10m³), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 - 20 päeva.

Ühe elamu reoveehulk on 0,5m³/d.

Krundiomanikul sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanalisatsiooni väljaviigu asukoht täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Kuivendusvõrk

Planeeringualal säilib endine veereziim. Sademeveed imuvad pinnasesse.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilistele tingimustele2014 nr (vt. lisa 2.1.).

Planeeritud üksikelumukrundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud krundi piirile väljaehitatud liitumiskilbist.

Liitumiskilbi peakaitsmeteks on planeeritud a' 3x25 A.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Side

Sidevarustus on planeeritud raadiolahendusena.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Teed ja parkimine

Juurdepääs planeeritud elamukrundile on Ihasalu teelt. Ihasalu tee on käesoleval ajal eramaadel kulgev tee, mis perspektiivselt on planeeritud valla kehtestatud üldplaneeringuga avaliku kasutusega kohalikuks maanteeks - vallateeks.

Mändneeme tee 2 kinnistut läbivale Ihasalu tee osale on planeeritud transpordimaa krunt laiusega 7m (tulevane kogu teemaa laius on arvestatud 10m analoogselt kõrvalpaikneva Kõrtsi-Klaokse 3 ja Kõrtsi-Mihkle 3 maaüksuste detailplaneeringuga, kehtestatud 2012.a.), oleva sõidutee laius 3,5m. Teemaa laiuse tingib väljakujunenud olukord (olevate piirdeaedade paiknemine).

Ihasalu tee on kogu ulatuses tolmuva kattega.

Elamukrundile on planeeritud normidekohane võimalus parkimiseks 2-le autole.

4.7. Haljastus, keskkonnakaitse.

Haljastus.

Planeeringuala on suures osas kaetud männimetsaga.

Vastavalt Metsanduslik-dendroloogilisele ja keskkonnakaitselisele hinnangule Mändneeme 2 kinnistu kohta, Metsabüroo OÜ 2014 (vt. Lisa 3.1.), tuleb hoonestuse rajamisel säilitada vanemate ja jämedamate puude grupid ning üksikpuud. Hoonestusala on planeeritud maaüksuse keskossa, kuna vanemad ja jämedamad männid paiknevad maaüksuse lõuna ja läänepiiri läheduses. Sissesõidutee rajamiseks saab kasutada maaüksust läbivat metsasihti. Hoonestusalasse jääva kõrghaljastuse säilitamine täpsustatakse ehitusprojektiga.

Keskkonnakaitse.

KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna käesoleval juhul on tegemist ca 5100m² suuruse maa-ala planeerimisega, mille tulemusel jaotatakse kinnistu kruntideks ning määratakse hoonestamise tingimused. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh. vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. 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 ja abihoonete 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.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse andmebaasi kohaselt (seisuga 7.01.2014) ei paikne planeeringualal ja lähiümbruses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS §33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (vt Jõelähtme Vallavolikogu otsus 29.05.2014 nr 75 Lisa 2). Oma arvamuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise

hindamise vajalikkuse kohta on andnud Keskkonnaamet oma 02.05.2014 kirjaga nr HJR 6-8/14/2635-4. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes teadaolevast informatsioonist ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Juhindudes eeltoodust jäeti Jõelähtme Vallavolikogu otsusega 29.05.2014 nr 75 algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Neeme küla Mändneeme 2 kinnistu detailplaneeringule.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritava elamukrundi maa-alal on:

- maa-ala jääb Harjumaa radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiakeskus, 2008) järgi normaalse radoonisisaldusega pinnasega alale ja seega ei ole uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vaja arvestada radooniprobleemidega;

- vähene uusehitiste arv ja suur krunt toovad kaasa mitteolulisi keskkonna muutusi;
- arvestamine seadusejärgsete kaitsevöönditega (tee kaitsevöönd);
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- jäätmete käitlemine vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale, kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine;
- reovee väljaveo lepingu sõlmimine;
- oleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 1.jaan.2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- hoovivalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse

tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);

- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid;

- turvafirmadelt signalisatsioonisüsteemide paigaldamine ja teenuse tellimine.

4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
Krunt 1	E	4665	Mändneeme 2	M
Krunt 2	L	402	Mändneeme 2	M

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	maksimaalne korruselisus; maksimaalne kõrgus (üksikelamu/abihoone)	hoonete arv krundil (üksikelamu/abihoone)	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid
1	4665	350	8	2 / 1 ; 9,0m / 4,5m	1 / 2	E	100	600	TP3	Persp. kohaliku maantee kaitsevöönd. Side maakaabli, 0,4kV õhuliini ja maakaabli kaitsevöönd ja servituut.
2	402	-	-	-	-	L	100	-	-	Veetorustiku ja 0,4kV maakaabli kaitsevöönd ja servituut. Perspektiivne kohalik maantee, avalik kasutus.

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
E	Elamumaa - üksikelamumaa	4665	92
L	Transpordimaa	402	8

Kokku 5067m² = 0,51ha 100

Vajalikud servituudialad planeeringualal käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

- ol.oleva 0,4kV õhuliini ja maakaabli servituut Krundil 1;
- ol.oleva side maakaabli servituut Krundil 1 AS Eesti Telekom kasuks;
- ol.oleva 0,4kV õhuliini servituut Krundil 2 Elektrilevi OÜ kasuks;
- ol.oleva veetorustiku servituut Krundil 2 OÜ Loo Vesi kasuks.

4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb planeeringu elluviimiseks teostada järgmised toimingud:

- katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- elektriga, veega ja sidega liitumislepingute sõlmimine;
- hoonestusprojektide ja tehnovõrkude projektide koostamine;
- ehituslubade taotlemine;
- hoonete ja tehnovõrkude ehitamine ja vastuvõtmine.

4.11. Tulevaste kinnistute koha-aadresside ettepanekud

Krunt 1 - Ihasalu tee 95

Krunt 2 - Ihasalu tee lõik