



Paasiku 28-103, Tallinn
Tel : 5060873
info@eurostuudio.ee
www.eurostuudio.ee
Reg.nr.11257512
MTR EEP002094

KABERNEEME TEE 22, LIIVA TEE 5 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Kaberneeme tee 22, Liiva tee 5, Kaberneeme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-19-07

Stadium: DP

Koostaja: Eurostuudio OÜ
Planeerija: Ilona Krivonogov
Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Karl Sooväli

Tallinn, 01. aprill 2020

I MENETLUSDOKUMENDID

- Maanteeameti seisukohtade väljastamine Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks, 10.07.2019 nr 15-2/19/28290-2.
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Kaberneeme külas Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksuste detailplaneeringu algatamisest, lähtülesande kinnitamisest 23.05.2019 nr 399.
- Jõelähtme valla, Karl Sooväli ja Eurostudio OÜ omavaheline hankeleping detailplaneermaingu tehniliseks koostamiseks 15.05.2019 nr 2-10.12/7-2019.
- Karl Sooväli taotlus detailplaneeringu algatamisest Kaberneeme külas Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksustel, 20.03.2019.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.2 Kontaktvööndi seosed	5
3.3 Alusplaan	6
3.4 Maaomand planeeritaval alal, tabel 1	6
3.5 Haljastus ja keskkond	6
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus	6
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule	6
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	8
4.1.3 Kruntide ehitusõigused	8
4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele	9
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	10
4.3 Tehnovõrgud	11
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted	11
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	11
4.3.3 Elektrilahendus	12
4.3.4 Tuletõrje veevarustus	12
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:	12
4.4 Kitsendused	13
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud	13
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	13
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	14
4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
4.6 Tuleohutusnõuded	15
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4.8 Planeeringu rakendamise võimalused	16

III JOONISED

1. ASUKOHA SKEEM	1:5000	AS-1
2. TUGIPLAAN	1:500	AS-2
3. PÕHIJONIS	1:500	AS-3
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	1:2500	AS-4
5. NÄHTAVUSE KOLMNURK, SKEEM	1:5000	AS-5

KABERNEEME KÜLA KABERNEEME TEE 2 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Maanteeameti seisukohtade väljastamine Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks, 10.07.2019 nr 15-2/19/28290-2.
- Jöelähtme Vallavalitsuse korraldus Kaberneeme külas Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksuste detailplaneeringu algatamisest, lähtülesande kinnitamisest 23.05.2019 nr 399.
- Karl Sooväli taotlus detailplaneeringu algatamisest Kaberneeme külas Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksustel, 20.03.2019.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Kaberneeme küla Kõrtsu talu detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 133).
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, Reib OÜ, töö nr TX-1426, 06.10.2017.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksustele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,3 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Kaberneeme tee 22 krunti (katastriüksuse tunnus 24505:001:0635) sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1575 m² ja Liiva tee 5 krunti (katastriüksuse tunnus 24505:001:0638) sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1309 m².

Kaberneeme tee 22 kinnistule on 29.03.2018 väljastatud ehitisluba nr 1812271/06460 üksikelamu püstitamiseks (EHR kood 120851554), ning 09.08.2018 väljastatud ehitisluba nr 1812271/19227 soojuspuuraukude rajamiseks (EHR kood 220868380). Liiva tee 5 krundil on üks 1-korruseline palkait (EHR kood 120286309) ja 2 õigusliku aluseta püstitatud hoonet.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt nr 11263 (Kaberla-Kaberneeme tee). Liiva tee 5 krundile on võimalik juurdepääs ka Liiva tee kaudu.

Olemasolev tehnovarustus

Planeeritaval maa-ala paikneb vee- ja kanalisatsioonitoru koos kogumismahutiga, maakraan ning madalpinge maakaabel. Kaberla-Kaberneeme kõrvalmaanteel kulgeb ELA SA sidekaabel ELA056 (kaitsevöönd 1 m teljest).

Kehtivad piirangud

Planeeringuala kruntidesisest ehitustegevust kitsendavad olemasoleva vee- ja kanalisatsioonitoru koos kogumismahutiga kaitsevööndid, mis on 2 meetri mõlemale poole toru välispinnast ning madalpinge maakaabli kaitsevöönd, mis on 1 meetri kaabli välispinnast mõlemale poole. Kaberla-Kaberneeme kõrvalmaantee nr 11263 kaitsevööndi ulatus on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast, ning see on vähendatud Kõrtsu talu detailplaneeringuga kuni 15m.

3.2 Kontaktvööndi seosed

Planeeringuala paikneb Kaberneeme poolsaare idakaldal Kaberneeme külas tiheasustusalal Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksustel.

Planeeringualast põhjapoole jääb Kaberneeme jahisadam koos restoran „Neem”-ga, Kaberneeme külaselts ja Pootsmanni suvekohvik ning Kaberneeme vana koolimaja. Loode suunda jääb Kaberneeme Puhkemaja ja liivane männimetsaga osaliselt kaetud Kaberneeme laht koos rannaga. Idas ca 100m kaugusel asub Kolga laht, avalik pääs randa on Kaberneeme põik tee kaudu ning jalgsi pääs randa on määratud alal kehtiva Kõrtsu talu detailplaneeringuga Liiva tee 8 maaüksuse põhjaservast.

Tallinna linn asub planeeringualast ca 37 km, Jõelähtme küla ca 15 km ja Kuusalu alevik ca 15 km kaugusel. Piirkonnal ei ole väga head ühistranspordihendust valla teiste piirkondadega.

Elamumaa kinnistute suurused kontaktvööndis on enamasti 1100-3000m², mõned üksikud suuremad krundid 4000-8000m². Domineerivad viil- ja kelpkatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud krohvi, puitu ja looduslikku kivi. Kindlat ehitusjoont piirkonnas ei ole, kindlat ühtset arhitektuurset stiili ka ei ole – on kasutatud erinevaid materjale, erinevaid värve välisviimistluses.

Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneering ja selle eesmärk on järgmine:

- Kaberneeme küla Kõrtsu talu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 133). Detailplaneeringu eesmärk: alale ca 1,3 ha väikeelamukruntide moodustamine ja neile ehitusõiguse määramine. Juurdepääsude lahendamine kõikidele kruntidele.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Reib OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoõrkudega, töö nr TX-1426, 06.10.2017

3.4 Maaomand planeeritaval alal, tabel 1

<i>Nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Pindala</i>	<i>Kinn. nr.</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
1	Kaberneeme tee 22	1575 m ²	9244302	24505:001:0635	Elamumaa 100%
2	Liiva tee 5	1309 m ²	9607302	24505:001:0638	Elamumaa 100%

3.5 Haljastus ja keskkond

Planeeritaval alal kasvab kõrghaljastus (puud), mis paikneb Kaberneeme tee 22 krundi põhjapoolsel küljel. Madalhaljastus ehk põõsad kasvavad hekina Liiva tee 3 krundi põhjaküljel ja planeeritava ala piiril. Planeeringuala reljeef on tasane, langedes lõuna suunas.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 25.07.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuga täpsustatakse alal kehtiva detailplaneeringuga määratud tingimused krundijaotust muutmata, Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 maaüksustele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, lahendatakse juurdepääs ja tehnovarustus.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutusosalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Alal kehtiva Kaberneeme küka Kõrtsu talu detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 133) on maaüksus jagatud 1500 m² suurusteks elamumaa kruntideks, kus hoonestusala piir on üldjuhul määratud 5m kaugusele krundi piirist.

Detailplaneering on Jõelähtme valla üldplaneeringu (töö nr 78-00) kohane, kuna elamu kruntide suurused ja elamutevahelised kaugused on määratud eelmise detailplaneeringuga (Kõrtsu talu DP) ning käesolev detailplaneering neid näitajaid ei muuda.

Kontaktvööndis enamus elamuid paikneb teineteise suhtes lähemal kui 25m. Ainult mõned elamud on teine teise suhtes kaugemal kui 25m või elamute vaheline kaugus on vähesel määral väiksem, need on elamud aadressil: Kaberneeme tee 24, Kaberneeme tee 26, Kaberneeme põik 1, Kaberneeme põik 2, Kaberneeme põik 4, Kaberneeme põik 6, Liiva tee 2, Liiva tee 4, Liiva tee 6, Liiva tee 10, Liiva tee 12.

Enamus elamuid asuvad nii lähedal teineteise suhtes, et elamute vahelised kaugused on vahemikus 7-18m, need on elamud: Kaberneeme tee 10, Kaberneeme tee 12, Kaberneeme tee 14, Kaberneeme

tee 16, Kaberneeme tee 18, Kaberneeme tee 20, Kaberneeme tee 22, Liiva tee 1, Liiva tee 3, Liiva tee 5, Liiva tee 7, Kaberneeme tee 7, Kaberneeme tee 9, Kaberneeme tee 13, Rahvamaja tee 13.

Planeeringuala on ajalooliselt olnud kasutusel elamumaana. Kontaktvööndis paiknevad elamud üsna tihedalt. Alale elamu ehitus on kooskõlas maaüksuse sihipärase kasutusega.

Väljavõte Jõelähtme valla kehtivast üldplaneeringu kaardist:



----- planeeritava ala piir

	TIHESASTUSALA PIIR
	VÄIKEELAMUMAA
	VÄÄRTUSLIK MAASTIK
	RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR
	KOHALIK MAANTEE / KOHALIK TÄNAV - vallateed
	METSATEE / SADAMA TEE - jur. isiku eratee
	PERSPEKTIIVNE TEE (riigimaantee / kohalik maantee)
	RAUDTEE (olev / perspektiivne)
	PERSPEKTIIVNE TRANSPORDIKORIDOR
	VÄIKESADAM / PAADISADAM / LAUTRIKOHT
	ALAJAAM, KÕRGEPIINGE ÕHULIIN / LIKVIDEERITAV LIIN
	PUURKAEV / SEIREPUURKAEV NUMBRIGA (vt. lisa 8)
	TULETÕRJE VEEVÕTUKOHT NUMBRIGA (vt. lisa 10)
	EUROMATKARADA E-9
	JALGRATTARADA (marsruut I, Maanteemeti andmed)
	UJUMISKOHT / VÕIMALIK AVALIK SUPELRAND
	RAHVAPIDUDE KOHT / BENSINJAAM

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Planeeringuga ei muudeta Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 katastriüksuste sihtotstarbeid ja kruntide piire. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate Joonis AS-3 "Põhijoonis".

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 2.

Maakasutuse koondtabel, tabel 2

Planeeringu alguses			Planeeritud		
<i>aadress</i>	<i>pindala(m²)</i>	<i>sihtotsarve</i>	<i>aadress</i>	<i>pindala(m²)</i>	<i>sihtotsarve</i>
Kaberneeme tee 2	1 575 m ²	100% E	Pos 1	1 575 m ²	100% E
Liiva tee 5	1 309 m ²	100% E	Pos 2	1 309 m ²	100% E

E- elamumaa 001

4.1.3 Kruntide ehitusõigused

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Igale elamumaa krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet, abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20m² ehitisealuse pindalaga hooned. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike kujadega (tuleohutus). Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala hooneid mitte kavandada. Ehitusalane pind hõlmab nii elamut kui abihoonet.

Pos 1 kinnistule on väljastatud ehitusluba nr 1812271/06460 elamu püstitamiseks.

Pos nr 1	1 575 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa (üksikelamu maa)
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	250 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m elamu / 6,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Pos nr 2	1 309 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa (üksikelamu maa)
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	200 m ²
Hoone kõrgus:	9,0 m elamu / 6,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Rajatav hoonestus kruntidel peab vastama vähemalt tulepüsisivusklassile TP3. Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab naaberhoonete vaheline tuleohutusküja olema vähemalt 8 meetrit, seega käesoleva detailplaneeringuga on lubatud ehitusala piir 4m krundi piirist ning kohati selleks, et seadustada olemasolevad abihooned, hoone ja piiride vaheline kaugus on ca 1m. Väiksemad, kui

nõutud 8m ehitistevahelised kujad on lubatud, kui tulelevik takistatakse ehituslike ja muude abinõudega. Hoonestusala on esitatud Joonisel AS-3 "Põhijoonis".

4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63).

Kaberneeme tee 22 krundi elamu (Pos 1) kohta on JAH Arhitektid OÜ poolt koostatud "Kaberneeme tee 22 eramu ehitusprojekt" eelprojekti staadiumis (töö nr 033, 13.02.2018, vastutav spetsialist H.Vides), ehitusluba nr 1812271/06460.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone maksimaalne korruselisus	2 põhihoonel, 1 abihoonel
Katusekalle ja harja suund	5° - 45°, katuseharja suund on vaba. Materjalina võib kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaate, kivi, kivipuistega terast, pilliroogu.
Hoonete maksimaalne kõrgus	Põhihoonel 9 m, abihoonel 6 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Lubatud on palk, puitlaudis, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3
Piirded	Kõrgus 1,5 m maapinnast, maakivi, puit, metallvõrk, puitlipid. Lisaks võib istutada heki naaberkruntide piiridele. Tänavapoolsele krundipiirile tuleb rajada aed koos kaitsehaljastusega.

*Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Jõelähtme valla arhitektiga.

Piirded

Vastavalt kehtestatud Kõrtsu talu detailplaneeringule on planeeringualal lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune piire. Tänavapoolne piire peab olema kuni 1,5 meetri kõrgune koos täiendava kaitsehaljastusega (okaspuuhekk), et tagada privaatsust ning vähendada müra ning saaste levikut teedelt. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Kaberneeme tee 22 krundi (Pos 1) ja Liiva tee 5 krundi (Pos 2) vahel on põlvekõrgune kiviaed, mille peal maast 1,2 m kõrgune taluaiale omane roigasaed. Kaberneeme tee 22 krundi Kaberneeme tee 20 ja 24 kruntidest eraldavad piirded jäävad samaks. Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 krundi eraldav olemasolev aed on planeeritud likvideerida, et moodustada ühtne õueala.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad.

Pos 1 on olemas juurdepääs olemasoleva mahasõidu kaudu Kaberla-Kaberneeme kõrvalmaanteelt. Muid mahasõitu Kaberneeme maanteelt ei ole, Pos 1 kinnistul on krundisisene tee.

Pos 2 juurdepääs on tagatud Liiva teelt.

Olemasolev Pos 1 juurdepääs kasutatakse lisaks ka Kaberneeme tee 24 juurdepääsuks. Kaberneeme tee 24 kinnistule ei ole muud juurdepääsu, kinnistu ei oma mahasõidu Kaberneeme teelt. Olemasolev Pos 2 juurdepääs kasutatakse ka Liiva tee 7 juurdepääsuks, kuna Liiva tee 7 kinnistu ei oma juurdepääsu avalikult teelt. Mõlemale kinnistule on ette nähtud sõlmida vastavad teeservituudi lepingud vastavate naaberkinnistute kasuks.

Parkimine lahendatakse kruntide siseselt. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Pos 1 kinnistu paikneb riigitee 11263 kaitsevööndis. Kaberla-Kaberneeme riigitee kaitsevöönd on 30m äärmise sõiduraja katendi servast. Planeeringualal kehtib Kõrtsu talu detailplaneering, mille järgi on tee kaitsevöönd vähendatud kuni 15 meetrini, vaata joonis AS-2 "Tugiplaan". Kuna käesoleva detailplaneeringuga muutub Kõrtsu talu detailplaneering Kaberneeme tee 22 ja Liiva tee 5 kruntide osas kehtetuks, siis riigitee kaitsevööndiks on 30m. Riigitee kaitsevöönd 30 m on perspektiivis planeeritud vähendada kuni 15 m menetluses oleva valla üldplaneeringuga.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hetkel on Pos 1 kinnistule väljastatud ehitusluba nr 1812271/06460, selle järgi ehitatakse kinnistule elamu. Kinnistu hoonestusala käesoleva detailplaneeringu lahenduse järgi jääb osaliselt maantee kaitsevööndis.

Planeeringuga ei ole kavandatud tehnovõrkude sh kaitsevööndite rajamine riigitee alusele maaüksusele. Pos 1 elamu tehnovõrgud on ette nähtud rajada vastavalt ehitusluba nr 1812271/06460 saanud üksikelamu projektile.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Põhijoonisel ja asukoha skeemi joonistel on näidatud nõutud ristumiskoha nähtavuskauguse piiri ($l=80$ m) vastavalt riigitee kiiruse piirangule 40 km/h. Ristumiskoha nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Ehitustööde käigus tuleb teostada vajalikud metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2);

Tee omanik (Maanteeamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Arendustegevusega seotud uute ristumiskohtade, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet. Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused jääb planeeringuala sisse.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine omal krundil, kokku 3 parkimiskohta igale elumumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv eramu jaoks väike-elamute alal on 3 parkimiskohta.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringualal on olemas veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

POS 1 krundi veevarustus tagatakse olemasolevast krundi edelapiiril paiknevast maakraanist, mis on ühendatud olemasoleva Kaberla-Kaberneeme kõrvalmaanteel paikneva veetoriga. Veevarustusega liitumiseks sõlmitakse liitumisleping teenusepakkujaga.

POS 2 krundil on olemasolev veevarustus tagatud Liiva teel paiknevast veetorust.

Reoveekanalisatsioon

Kaberneeme külas puudub ühiskanalisatsioon. Kruntide reovesi tuleb kuni ühiskanalisatsiooni valmimiseni lahendada kogumismahutitega (plastkonstruktsioon, 5-10 m³).

POS 1 krundi planeeritav kanalisatsioonitoru ühendatakse krundi edelaosasse planeeritud kogumismahutiga. POS 2 krundil on olemasolev kogumismahuti. Perspektiivselt on Liiva teele ette nähtud kanalisatsioonitoru.

Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Vastavalt kehtestatud Kõrtsu talu detailplaneeringule tuleb Kaberneeme tee 22 krundil maapinda tõsta vähemalt kõrgusmäärgini 1,75 m võimalikult kogu krundi ulatuses. Peale detailplaneeringu

kehtestamist on eelnevalt nimetatud krundil maapinda tõstetud detailplaneeringus nõutud kõrgusele.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel AS-2 “Tugiplaani” ja joonisel AS-3 “Põhijoonis”.

Vastavalt Kaberneeme tee 22 eramu ehitusprojektile on ette nähtud loodepoolselt küljelt sõiduteelt tulevad sadeveed juhtida hoonest mööda krundi kaguossa, mille käigus sadeveed imuvad maasse. Katuselt tulevad sadeveed juhatakse haljastatud aladele ümber hoone ja immutatakse maasse.

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisisiselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

4.3.3 Elektrilahendus

Pos 1 elektrivarustus tagatakse Kaberneeme tee 22 ja Kaberneeme tee 20 krundi piiril paiknevast liitumiskilbist planeeritava madalpinge maakaabli kaudu. Täpsem lahendus antakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Pos 2 elektrivarustus on tagatud krundi idapiiril paikneva õhuliinimasti küljes asuvast liitumiskilbist olemasoleva madalpinge maakaabli kaudu.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala paikneb küla tiheasustusalal.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtuhüdrant asub planeeringualast 131m kaugusel põhja suunas, Kaberneeme teel, Kordoni tee 1 ja Kaberneeme tee 15 kinnistute piiril. Hüdranti teenindusraadius katab planeeringuala, hüdrandi asukoht on näidatud joonisel AS-4 „Planeeringuala kontaktvõõnd“. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseksiooni pindala määratakse Siseministri 30.03.2017 määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min 3,5 meetrit.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

- Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid ja kitsendused:

Pos 1: Kaberla-Kaberneeme riigitee, kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja katendi servast;
Planeeritud madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m kaabli välispinnast;
Planeeritud veetoru, kaitsevöönd 2 m torustike välisseinast;
Planeeritud kogumismahuti, kaitsevöönd 5 m mahuti välimisest piirist;
Planeeritud kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2m torustike välisseinast;
Olemasolev sideehitis, kaitsevöönd 1m kaabli välispinnast.

Pos 2: Olemasolev madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1m kaabli välispinnast;
Olemasolev veetoru, kaitsevöönd 2 m torustike välisseinast;
Olemasolev kogumismahuti, kaitsevöönd 5 m mahuti välimisest piirist;
Olemasolev kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2m torustike välisseinast.

Servituutide vajaduse määramine

Vastavalt sõlmitud servituudilepingule võtab krundi Kaberneeme tee 22 omanik kohustuse võimaldada autoga läbipääsu krundini Kaberneeme tee 24. Krundi Liiva tee 5 omanik võtab kohustuse võimaldama autoga läbipääsu Liiva tee 7 krundini.

Planeeringualal määratakse Pos 1-l (Kaberneeme tee 22) 8 m laiune teeservituut Kaberneeme tee 24 krundi kasuks kuni Kaberneeme tee 24 olemasoleva väravapostini. Pos 2 (Liiva tee 5) krundil kaotatakse ära 2 m laiune jalgsi läbipääsu tagav teeservituut. Pos 2 säilitatakse teeservituut Liiva tee 7 kasuks.

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituudialad on ära näidatud planeeringu joonisel nr AS-3 "Põhijoonis".

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnavõrdus

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeritava alal kasvab kõrghaljastus (puud), mis paikneb Kaberneeme tee 22 krundi põhjapoolsel küljel. Madalhalbastus ehk põõsad kasvavad hekina Liiva tee 3 krundi põhjaküljel ja planeeritava ala piiril.

Heakorra abinõud planeeritava maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks;
- kinnipidamine planeeringualal olevatest ja planeeritud kaitsevöönditest.

Külgmiste kruntide piiretena on soovitatav kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Heki kõrgus võib ületada 1,5 meetrit.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse igal krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile iga elamu juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida elamukrundil kinnises komposteris.

teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusele nr 112 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri”.

4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest kohe teavitada asjaomaseid ametkondi.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariilukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnaalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd kohe peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatakse meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojekti kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korra- ja turvalisuse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline

- liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed;
 5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Jõelähtme valla heakorra ja kaevetööde eeskirja nõuetest;
 6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale;
 7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
 8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
 9. Avariiolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

Planeeritud kruntidel peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna planeeringuala jääb suurematest teedest kaugele ja planeeritud tänavad on väikese liikluskoormusega, mistõttu võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse. Õueala (aktiivselt kasutatav ala) jääb tänavamürale suletuks (hoonete varju), seega võib eeldada, et liikluskoormustele vastavad keskkonnatingimused (müra, teatud määral ka õhusaaste) on täidetud.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" kehtestatud nõuetele.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate
- sissepääsuteede selge eristamine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekterijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.8 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Servituutide seadmine;

- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Liiva tee 5 õigusliku alusega püstitatud hoonete seadustamine;
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Uute planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 01.04.2020