

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Neeme küla
KADAKARANNA TN 13 KINNISTU
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202
e-mail: kantselei@joelachtme.ee

HUVITATUD ISIK: Märt Jõesaar

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungar

PROJEKTIJUHT: Ege Netse
Tel: 51 68 442
e-mail: ege@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....	3
4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE.....	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.5. Olemasolev tehnovarustus.....	6
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	6
4.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	6
5. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	6
5.1. Krundijaotus.....	6
5.2. Krundi ehitusõigus.....	6
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	7
5.4. Piirded.....	7
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
5.7. Keskkonnakaitse.....	8
5.7.1 Radooniriski vähendamise võimalused.....	8
5.7.2 Müra ja vibratsioon.....	8
5.7.3 Keskkonnalubade taotlemise vajadus.....	9
5.7.4 Tuleohutusnõuded.....	9
5.8. Servituutide seadmise vajadus.....	10
5.9. Tehnovõrkude lahendus.....	10
5.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
5.9.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine.....	10
5.9.3 Elektrivarustus.....	11
5.9.4 Sidevarustus.....	11
5.9.5 Soojavarustus.....	11
5.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	11
5.11. Planeeringuala tehnilised näitajad.....	11
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	12
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	12

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2015-2026 (Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrus nr 49);
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (siseministri 30. märtsi 2017.a. määrus nr 17)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Topo-gedeetiline alusplaan, OÜ AderGeo töö nr. M141020, 20.10.2020.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Kadakaranna tänava 13 detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine elu ja abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Neeme külas. Neeme küla jääb Jõelähtme valla põhjapoolsesse ossa Ihasalu poolsaarele. Planeeritav ala asub Neeme küla edelaosas.

Detailplaneeringu ala jääb kõrvalmaanteest 11262 Ruu-Ihasalu teelt (Neeme teelt) 450 meetri kaugusele. Planeeringualale on juurdepääs Kadakaranna tänavalt.

Planeeritav ala piirneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Naaberalal hoonestus on valdavalt 1- ja 2-korruselise, eri aegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa katastriüksused on suurustega vahemikus 1 939 – 3931 m², kus on üksikelamud.

Neeme kauplus, Neeme kool, ja ühistranspordi peatus asuvad Neeme küla keskses planeeringualast 550 meetri kaugusel. Neeme Mudila lasteaed ~1 km kaugusel.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks olemasolevate elamutega ühtlane hoonestus;

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringuga, asub maaüksus tiheasustusosalal ning on juhtotstarbega väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa. Planeeritava ala suuruseks on ca 0.53 ha.

Väljavõte Jõelähtme üldplaneeringu maakasutuse kaardist

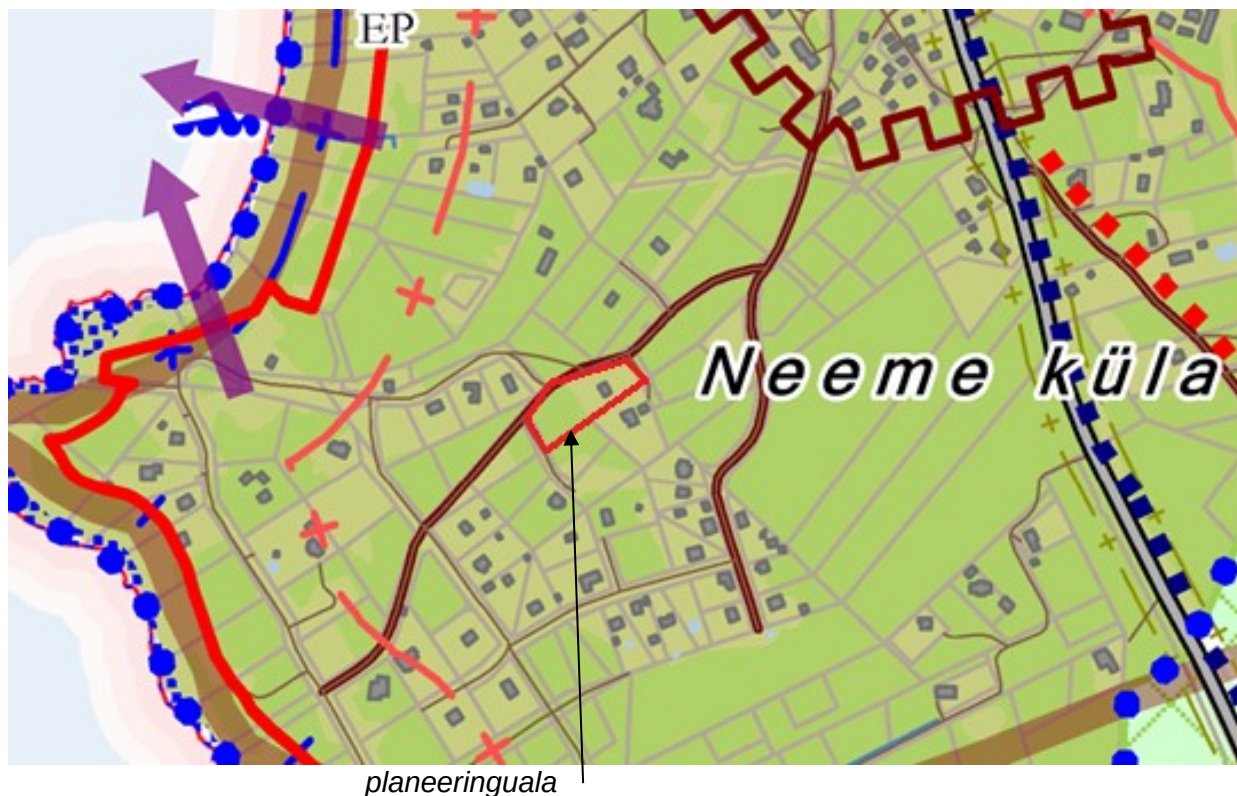


Detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut minimaalse elamumaa kruntide suuruse (3000 m²) osas.

Piirkonnas on olemasolevaid elumumaid mis on väiksemad kui 3000 m² ja hooned asetsevad teineteisele lähemal kui 25 m.

Uute elumute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamise 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 koostatava Jõelähtme üldplaneeringu maakasutuse kaardist



Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala - Üksikelamu (ühe põhisissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga elamu), puhke-, kultuuri- ja teenindushoonete ja -rajatiste ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid ja elanikke ning piirkonda teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Neeme külas Kadakaranna tänav 13 kinnistul. Juurdepääs planeeritavale maaüksusele toimub Kadakaranna tänava (24501:001:0200) kaudu, mis on kohalik tänav. Planeeringuala ümbruses paiknevad elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Alale on eelnevalt koostatud ja kehtestatud detailplaneering – Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu 27.06.2003a. Planeering on osaliselt kehtetuks tunnistatud (volikogu otsus 381, 2020.10.13).

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kadakaranna tänav 13 (Maa-ameti andmetel 01.03.2021)

- Katastriüksuse tunnus 24505:001:0716
- Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Kinnistu pindala: 5277 m²

Planeeritaval ala on hoonestatud. Kinnistul paikneb üksikelamu, ehitisregistri koodiga 120537237 ja ehitisealuse pinnaga 111,7 m².

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kadakaranna tänav	8193 m ²	24505:001:0200	Transpordimaa 100%
Kadakaranna tänav T4	324 m ²	24505:001:0713	Transpordimaa 100%
Kadakaranna tn 11	3931 m ²	24505:001:0732	Elamumaa 100%
Kadakaranna tn 15	2508 m ²	24505:001:0734	Elamumaa 100%
Kadakaranna tänav T2	393 m ²	24505:001:0712	Transpordimaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kadakaranna tänava (24501:001:0200) kaudu.

4.5. Olemasolev tehovarustus

Kadakaranna tänaval asuvad olemasolevad tehnovõrgud:

- kanalisatsioonitorustik;
- madalpingekaabel.

Planeeringuala läbib elektrimaakaabel liin (KKL86038962).

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistul kasvab kõrghaljastus.

4.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Elektrimaakabelliini kaitsevöönd laiusel 2 m;

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks krundi suuruse ja elamute vahelise kauguse osas.

5.1. Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kadakaranna tn 13 maaüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu rajamiseks, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Kruntidele soovitakse rajada kuni kolm hoonet, üks ühepereelamu ja kuni kaks abihoonet.

5.2. Krundi ehitusõigus

POS. 1

Krundi suurus	2777 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 elamu / 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	250 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m elamu / 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 k elamu / 1 k abihoone
Parkimiskohtade arv	3

POS. 2

Krundi suurus	2500 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 elamu / 1 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	250 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m elamu / 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 k elamu / 1 k abihoone
Parkimiskohtade arv	3

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Krundil võib paikneda üks elamu ja kuni kolm abihoonet; hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele; elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust; abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1; planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Planeering ei reguleeri alla 20 m² suuruste hoonete paiknemist krundil; hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5m kõrgemal; katusekalle: ühepereelamud 15 - 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega; katuse tüüp viil –või kelpkatuse; katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki; plekk-katuse puhul mitte kasutada imiteerivaid materjale (sh kiviprofiili); välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi ja tellisega; vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale; abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;

- tänava poole lubatud puitpiire; piirete asukoht ja kujundus peab sobituma naaberkinnistute piiretega; hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Jõelähtme valla arhitektiga.

Hoonete projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldiseid mahtusid ja proportsioone.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringu alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

5.4. Piirded

Tänava poole on lubatud puitpiire. Piirete asukoht ja kujundus peab sobituma naaberkinnistute piiretega nii materjali kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus tee poolisel küljel on 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kadakaranna tänav (24505:001:0200) kaudu.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoone ehitusprojekti staadiumis kus anda täpne likvideeritava haljastuse lahendus. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt väljaspool planeeritud hoonestusala ja sissesõiduteed. Eelprojekti asendiplaanilises lahenduses (kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht) lähtuda põhimõttest, et hoonestusallas tuleb säilitada maksimaalset kõrghaljastus ehitistest (rajatistest) vabaks jääval alal.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist – taaskasutatavaid, sega-, olme- ja ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekomid jms.) koguda liikide kaupa eraldi. Prügivedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätme teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

5.7. Keskkonnakaitse

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (04.11.2020 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustikualasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonna mõju puudub.

5.7.1 Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase võõndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 10-30 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

5.7.2 Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w} + C_{tr}$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.7.3 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ühepereelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

5.7.4 Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeringuga on elamute hoonestusalad üksteisest kavandatud vähemalt 25 meetri kaugusele ja abihoonete hoonestusalad üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusele. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriga ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kadakaranna tänavalt.

5.8. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

POS 1

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

POS 2

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.
- Maakaabel liinile, äärmise kaabli teljest 2 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

5.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud Loo Vesi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 76/2021, 07.05.2021 a.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel lähtuda Jõelähtme valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks, ÜVK arengukavast ja piirkonna arengukava lahendustest.

- Veevarustus on lahendatud Kadakaranna 15 kinnistul asuvast veetorust (De50). Ühendusele näha ette sulgarmatuur.

Planeeringuala maksimaalne lubatud summaarne veetarbimine on 1m³/d. Kogust pole lubatud ületada.

Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

- Kanalisatsiooniga ühendamise on lahendatud Kadakaranna 15 kinnistul asuva kanalisatsioonitorustikuga. Liitumiseks on ette nähtud olemasoleva kanalisatsioonikaevu baasil. Planeeringuala maksimaalne lubatud summaarne kanaliseerimine on 1m³/d. Kogust pole lubatud ületada. Sade- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et vältida torustiku külmumist ja tagastud kaitstus mehaaniliste- ja dünaamiliste vigastuste eest.

5.9.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja dreneaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga hõlmatud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 3,00 kuni 4,00 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad idapool ning maapind langeb läänesuunas.

Sademeveed immutatakse pinnasesse krundi piirides. Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

5.9.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt koostatud tehnilistele tingimustele 376836.

Olemasoleva alajaama Kadakaranna-2 (Aruküla) fiider F5 baasil on ettenähtud uus Pos 2 toide. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

5.9.4 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35163855, 13.05.2021 a.

Detailplaneeringu ala piirkonnas puudub võimalus liituda kaasaegse Telia kaablivõrguga. Alternatiivvariandina on interneti ja TV võrgu ühendused võimalikud mobiilivõrgu baasil.

5.9.5 Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

5.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

5.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	ca 0,53 ha		
Kavandatud kruntide arv	2		
Krunditava ala maa bilanss:			
Elamumaa	5277 m ²	100%	

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühepereelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad ühepereelamud tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette kokku kaks ühepereelamut, 5 abihoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Detailplaneeringu järgsete katastriüksuste moodustamine;
- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

Seletuskirja koostas:

Ive Pungar

22.10.2021