

Töö number
Tellija

2019-0017
Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7, 74202 Jõelähtme küla
Telefon: +372 5301 2223; e-post: kantselei@joelahtme.ee
Registrikood: 75025973

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Kuupäev

13.03.2020

Neeme sadama detailplaneering

ESKIIS



Foto: Maa-amet

Algatatud: 14.03.2019 nr 200

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Projekti nr 2019-0017

SKEPAST&PUHKIM OÜ

Laki põik 2

12915 Tallinn

Registrikood 11255795

tel +372 664 5808

e-mail info@skpk.ee

www.skpk.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS.....	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	6
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk	6
1.2. Planeeringu koostamise alused	6
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	7
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd	7
2.2. Planeeritav ala	7
2.3. Kehtivad kitsendused	8
3. PLANEERINGULAHENDUS.....	9
3.1. Kaberneeme lahe veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd	9
3.2. Vastavus Üldplaneeringule	9
3.3. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine	10
3.4. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	11
3.5. Liikluskorraldus ja parkimine	13
3.6. Keskkond ja haljastus	13
3.6.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted	13
3.6.2. Radoonirisk	14
3.6.3. Insolatsioon.....	14
3.6.4. Mära ja vibratsioon	14
3.6.5. Jäätmekäitlus	14
3.7. Tuleohutuse tagamine	15
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
4. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED.....	16
4.1. Elektrivarustus.....	16
4.2. Sidevarustus	16
4.3. Veevarustus- ja kanalisatsioon	16
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	17

JOONISED

- | | |
|------------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Kontaktvööndi plaan | M 1:2000 |
| 3. Tugijoonis | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |

Planeeringu koostamisel osalesid

Detailplaneering koostati koostöös Jõelähtme Vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Jõelähtme Vallavalitsus

Jekaterina Jelizaveta Sibul

Leho Kure

planeerimisnõunik

vallasekretär

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs

Kati Kraavi

projektijuht, planeerija

tehnik

Sissejuhatus

Neeme külas Neeme sadama maaüksuse detailplaneering algatati 14. märtsil 2019.a Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 200. Algamise otsuse kohaselt on tegemist kehtivat üldplaneeringut¹ muutva detailplaneeringuga, millele keskkonnamõju strateegiline hindamist ei algatatud.

Detailplaneeringu koostamisega selgitatakse välja võimalused planeeritava ala juhtotstarbe muutmise tootmistaast tootmis-, äri – ja väikeelamumaaks, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks elamu ning muuhulgas ka jahi- ja kalasadama rajamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga juurdepääsud ja tehnovõrkude võimalik asukoht, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted ning servituudivajadused.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Planeeringu menetlemine

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algatamine	14.03.2019	Jõelähtme vallavolikogu otsus nr 200
Planeeringu eskiislahenduse tutvustamine	20.05.2019	
Planeeringu eskiislahenduse tutvustamine		
Planeeringu kooskõlastamine		
Planeeringu vastuvõtmine		
Avalik väljapanek		
Planeeringu kehtestamine		

¹ Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40

1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Vastavalt Neeme küla Neeme sadama maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesandele on planeeringu koostamise eesmärgiks:

- Neeme sadama maaüksuse jagamine;
- moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusõiguste määramine;
- juurdepääsud;
- tehnovõrkude lahendamine;
- keskkonkakaitsete abinõude seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering määratleb ala tiheasustusalana, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Neeme küla Neeme sadama maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine, Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 200 (14.03.2019);

Lähtedokumendid ja varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga, nr 1.1-4/78 (09.04.2018);
- Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, ülevaadatud Jõelähtme 31.03.2014 Vallavolikogu otsusega nr 59;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus, vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Sadamaseadus;
- Jõelähtme valla Neeme küla Sadama tee 10 detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 462;
- Jõelähtme valla Neeme küla Tähe 1 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 134;
- Jõelähtme valla Neeme küla Võrgu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 27.01.2009 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 451;
- Jõelähtme valla Neeme küla Ranna detailplaneering, kehtestatud 01.10.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 260;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

- Eskiis lahenduse alusplaaniks on Optiset OÜ poolt koostatud Neeme sadama topograafilist kaarti mõõtkavas 1:500, töö nr J-641/09, mõõdistatud 2009. aasta oktoobris.
- Planeeringulahenduse väljatöötamisel on täiendava alusena kasutatud Maa-ameti kaarti.

2. Olemasolev olukord

(Vt joonis 2 „Kontaktvööndi plaan” ja 3 „Tugijoonis”)

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Jõelähtme valla põhjaosas Ihasalu poolsaarel Neeme külas.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutuses domineerib elamumaa. Vähesel määral on esindatud ka ärimaa ning tootmismaa sihtotstarve.

Vaadeldava kontaktvööndi puhul on tegemist tiheasustatud alaga, kus hoonestust iseloomustavad väikeelamud. Hooned on valdavalt pooleteisekordsed ning nende orientatsioon on erinev. Olevate hoonete välisviimistluses domineerib puitmaterjal, katuste puhul kahepoolne viilkatus. Vastavalt valla üldplaneeringule on Neeme küla planeeritud üheks põhiliseks puhkuse ja turismi piirkonnaks.

Planeeritav ala piirneb põhjast ja idast Kaberneeme lahega, kagust ärimaaga ning alast lõuna- ning läänepoolse jäävad elamumaad.

Neeme külas tegutseb rahvamaja, raamatukogu, lasteaed, 6-klassiline kool. Külas on pood ja asuvad söögikohad.

Planeeritava ala naabrusse jäävad järgmised detailplaneeringud:

- Jõelähtme valla Neeme küla Sadama tee 10 detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 462. Planeeringuga nähti ette maaüksuste liitmine üheks ärimaa krundiks, moodustatavale krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ning avalikult kasutatava vaateplatvormi-terrassi kavandamine.
- Jõelähtme valla Neeme küla Tähe 1 maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 134. Planeeritud 4 elamumaa krunti, millel on lubatud rajada üks elamu ja abihoone. Elamud on lubatud rajada kahekorruselisena ja abihooned ühe korruselisena. Maksimaalne ehitusalune pind on kruntidel varieeruv, kuid jääb 200 m² piiresse.
- Jõelähtme vallas Neeme külas Ranniku detailplaneering, algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 30.04.2015 korraldusega nr 320. Kavandatud on kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine - lisaks olemasolevale üksikelamule ja abihoonele, üksikelamu koos abihoonete ning ranna kindlustusrajatise ehitamine. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette kuni kahe lautrikoha rajamine.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringute kaardile paikneb planeeritav ala Neeme-Ihasalu maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal. Maastikul on säilinud fragmente traditsioonilisest rannakülast ja poolsaarelt avanevad suurepärased vaated Kolga lahe saartele. Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule tuleb ehituskeeluvööndi laiuse määratlemisel rannikupiirkonnas arvestada väärtusliku maastiku eripära ja vaatelisuse säilitamise vajadusega.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Sadama teelt.

2.2. Planeeritav ala

Planeeritav ala asub Ihasalu poolsaare idakadal. Planeeringuala moodustavad Neeme sadama maaüksus, katastritunnusega 24505:001:0500, sihtotstarve transpordimaa 100%, suurus 13768m² ning osaliselt sadama akvatoorium. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Toomapuu kinnistu, katastritunnusega 24505:001:0188, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, suurus 538m². Planeeringuala suurus kokku ca 2,5ha.

Neeme sadama kinnistu kuulub Jõelähtme valla munitsipaalomandisse. Kinnistule on seatud hoonestusõigus Neeme Marina OÜ kasuks. Hoonestusõiguse lepingu kohaselt on hoonestajal kohustus pidada hoonestusõiguse kehtivuse jooksul avalikult kasutatavat kala- ja jahisadamat.

Kaberneeme lahe poolt põhja suunas piiravad sadama akvatooriumi kaks raudkividest rajatud lainemurdjat – läänemuul ja idamuul.

Planeeritav ala on suhteliselt tasane väikese kaldega mere suunas, kus absoluutkõrgused jäävad merepinna ja 1.80 vahemikku.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub avalikult kasutatavalt Ruu-Ihasalu teelt(11262) mööda Tanuma teed ja Sadama teed. Juurdepääsu teed on asfaltkattega. Kõnniteed puuduvad.

Mere poolt on võimalik randuda kuni 1,6m süvisega väikelaevadega.

Neeme sadam on hoonestatud. Ehitisregistrisse on hoonetest kantud valvuriputka ning rajatistest sadama kaid ja ujuvkaid. Ehitisregistris toodud andmed:

Aadress	EHR kood	Nimetus	Ehitis	Korruste arv	Ehitisealune pindala
Neeme sadam	116004215	Valvuriputka	Hoone	1	22
	220539387	Sadama kaid	Rajatis	1	963,2
	220851385	Ujuvkaid	Rajatis	1	99

Neeme sadama alal asub veel üks kuur ala kaguosas, mis Ehitisregistris ei kajastu.

Haljastus alal on minimaalne. Kõrgemaid puid esineb vaid Neeme sadama kinnistu kaguosas. Neeme sadam on kasutuses sadamaga seotud tegevustega.

2.3. Kehtivad kitsendused

Planeeritav ala piirneb Kaberneeme lahega, millel kehtivad looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad piirangud. Alale jääb ka elektripaigaldise õhuliin. Kitsendused on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Olemasolevate kitsenduste ülevaade.

Valdkond	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse nimetus	Ulatus
Veekogu	Läänemeri	Kalda piiranguvöönd	200 m
		Kalda ehituskeeluvöönd	50 m
		Kalda veekaitsevöönd	20 m
		Kallasrada	10 m
Tehnovõrgud	elektripaigaldis	Elektriõhuliini kaitsevöönd	2m mõlemale poole trassi

3. Planeeringulahendus

(vt joonis nr 4 „Põhijoonis“)

Käesoleva planeeringu eesmärk on tõsta piirkondlikku atraktiivust ja ruumikvaliteeti ning luua tingimused jätkusuutliku rannaküla arenguks.

Neeme sadam sobib teenindama nii kalureid kui ka harrastusveeliiklejaid. Sadamas on 26 lepingulist kai kohta ja 8 külaliskohta. Sadamasse saab kuni 24m pikkuse ning 1,6m süvisega alustega. Veeskamiseks on kasutada sliptee. Planeeringuga ei tehta ettepanekut süvendamis- ega kaadamistöödeks. Vastav sadama akvatooriumi renoveerimisprojekt on alale tehtud 2008a (Monoliit Estonia töö nr PP-020/06) ning teostatud on akvatooriumi süvendamine. Lahe põhja sügavus akvatooriumi juures on umbes 2,4 meetrit.

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse sadamaala kasutamise üldised põhimõtted, juurdepääsud kruntidele ja tehnovõrgud. Sadamas tulevikus pakutavate teenuste hulk sõltub arendaja(te) võimekusest ja külastajate arvust ning selgub peale täiendavate uurimis- ja projekteerimistööde teostamist. Sadamehitiste ja tehnovõrkude täpne paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Detailplaneeringuga kavandatu pigem tõstab piirkonna väärtust ning on heaks täienduseks olemasolevatele funktsioonidele sobituses antud asukohta. Lisaks kalurite võimaluste parendamisega, tekib võimalus pakkuda elementaarseid kaasaegseid teenuseid ka mereturistile.

3.1. Kaberneeme lahe veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd

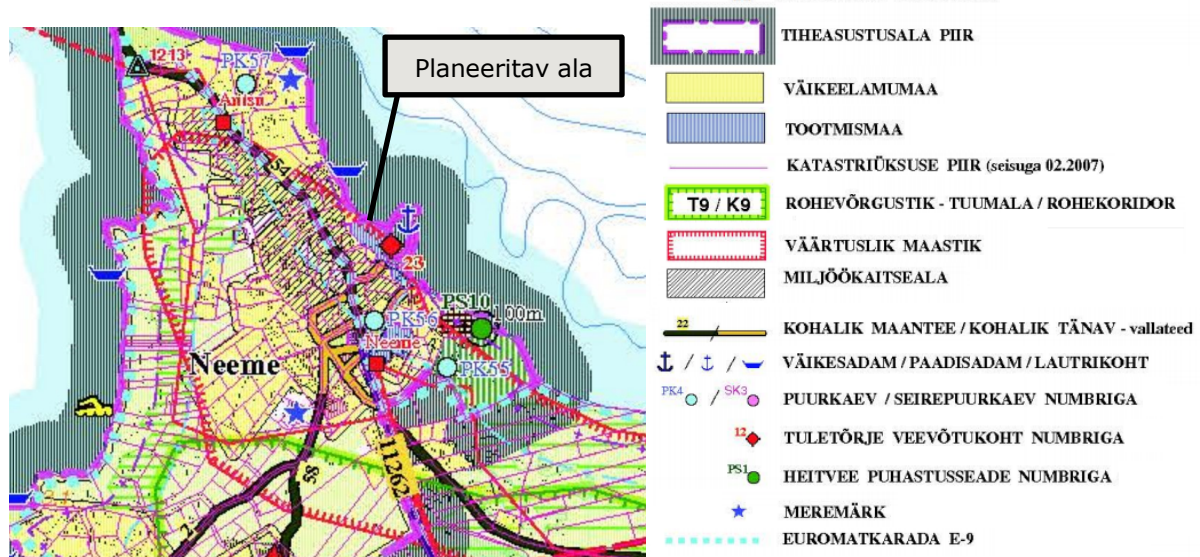
Planeeringuala piirneb Kaberneeme lahaga (VEE3126010), mis on osa Läänemere merealast ning jääb ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndisse. Looduskaitseaduse kohaselt on Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m ning ehituskeeluvöönd küla selgelt piiritletalval kompaktsel asustusega alal 50 m.

Vastavalt looduskaitseadusele on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Looduskaitseaduse järgi on ranna ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine. Looduskaitseaduse kohaselt ei rakendu ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele ja veeliiklusrajatisele.

Planeeringuala puhul on tegemist ajalooliselt asustatud sadama alaga. Planeeritav tegevus ei mõjuta piirkonnas toimuvaid rannaprotsesse. Seetõttu on kavandatav tegevus alal lubatud ning võimaldab ala sihipärast kasutust.

3.2. Vastavus Üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tiheasustuselal. Ala maakasutuse juhtotstarve on määratud tootmismaa (Skeem 1). Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva Neeme sadama territooriumil sadamategevusi toetavat ehitustegevust. Planeeringuga kavandatav tagab valla elanikele ja külastajatele erinevate sadamateenuste parema kättesaadavuse. Detailplaneeringuga kavandatav on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõtte Jõelähtme valla üldplaneeringu koondkaardist

3.3. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Aja jooksul on lainetuse kuhjava tegevuse tagajärjel rannajoon nihkunud mere poole, ja ühtlasi suurenenud ka Neeme sadama kõrvale jääv maismaa. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek moodustada reformimata riigimaast ning Neeme sadama renoveeritud sadamarajatise (läänemuul) osast transpordimaa sihtotstarbega krunt Pos 1, suurusega 1236m². Moodustatava krundi kõrvale jääb sadama muuli ala, millele moodustatakse eraldi krunt Pos 2. Kruntide moodustamisel on arvestatud ka võimaliku alaga muuli pikendamiseks ning seetõttu on lisaks moodustatud Pos 3. „Neeme sadama akvatooriumi ja sissesõidukanalit ummistavad madalas vees läänest itta liikuvad setted. Sõltuvalt liikuvate setete mahust on võimalik lahendus läänemuuli pikendamine“. Muuli pikkuse määramiseks on vajalik setete mahu määramine, milleks tuleb teostada sadama ümbruse vee ala sügavuse mõõdistamisega ning hüdrodünaamilised uuringud. Kuna põhjamõõdistuste teostamise intervall on vähemalt aasta, on käesolevas detailplaneeringus näidatud ligikaudne muuli pikkus ja suund, mis täpsustuvad projekteerimisel. Detailplaneeringuga kavandatud muuli pikkus on indikatiivne ning võimaldab hilisemates faasides muuli pikendamist põhjalike uuringu alustel.

Neeme sadama kinnistust tehakse ettepanek moodustada neli eraldiseisvat maaüksust:

- Pos 4 - pindala 3141m², liiklusmaa kus on näiteks võimalik arendada karavanide parkimise võimalust suvisel perioodil või paatide talvist hoiustamist talvisel perioodil; katastri järgi transpordimaa.
- Pos 5 – pindala 7629m², sadama maa -koos väikeettevõtluse ja tootmise hoone rajamise võimalusega. Katastri sihtotstarve jääb osaliselt tootmis-, osaliselt ärimaa.
- Pos 6 - pindala 936m². Neeme sadamast moodustatud ajutine krunt. Tegemist on sadamaala süvendatud osaga, mis käesolevaks ajaks on osa akvatooriumist.
- Pos 7 - pindala 1549m², Neeme sadama krundist eraldatud ala parkimise korraldamiseks. Alale määratakse sihtotstarve 100 % transpordimaa.
- Lisaks käsitletakse planeeringualas Toomapuu kinnistut – Pos 8. Nimetatud krundi piire ei muudeta, pindala 538m². Alalt on ette nähtud jalgsi juurdepääs randa, kuid juurdepääsu peab olema võimalik kasutada hädaolukorras evakuatsiooniks. Maa sihtotstarbeks määratakse 100% transpordimaa (tee ja tänava maa-ala).

Kavandatud krundid pos 1-7 moodustavad sadamaterritooriumi.

Andmed kruntide kohta on esitatud Tabel 1.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate lahutavate osade suurus (m ²)	Senine sihtotstarve
1	1236	LT100%	L 100%	Reformimata riigimaa	+1236	-
2	1020	LT 100%	L 100%	Reformimata riigimaa	+580	-
				Neeme sadam (24505:001:0500)	-440	L 100%
3	1045	LT 100%	L 100%	Reformimata riigimaa	+1045	-
4	3141	LS 80-100% ÄK/ÄM 0-20%	T 80-100% Ä 0-20%	Neeme sadam (24505:001:0500)	-3141	L 100%
5	7629	LS 80-100% ÄK/ÄM 0-20%	T 80-100% Ä 0-20%	Neeme sadam (24505:001:0500)	-7629	L 100%
6	936	-	-	Neeme sadam (24505:001:0500)	-936	L 100%
7	1549	LT 100 %	L 100%	Neeme sadam (24505:001:0500)	-1549	L 100%
8	538	LT 100%	L 100%	Toomapuu (24505:0001:0188)	-	M 100%

* LS – sadama maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; LT- tee ja tänava maa-ala; ÄK- kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; ÄM – majutushoone maa.

**T- tootmismaa; Ä – ärimaa; L -transpordimaa; M -maatulundusmaa.

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.4. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Käesolev detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ning vastavad hoonestusalad alale Pos 5. Lisaks on Pos 1 määratud hoonestusala, mille piires on võimalik rannainventari paigaldamine. Krundile Pos 1, sh ehituskeeluvööndisse alates veepiirist, võib projekteerida supelranda teenindavaid rajatisi, nt puhkamise ja sportimise vahendeid, pallimänguplatse, mänguväljakuid, jalutusteid, pinke, prügikaste jms. Rajatiste ehitamiseks koostada eraldi projekt, millega määratakse täpsed auskohad.

Hoonestusala piirid on määratud tulenevalt ala ruumilisest struktuurist ning vajalikest ohutuskujust. Hoonestusala paigutusega peab olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja.

Planeeritud hoonete ehitusõiguse seadmisel Läänemere kalda ehituskeeluvööndisse on lähtutud Looduskaitseseaduse § 38 lg 5, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, tehnovõrgule ja –rajatisele ning avalikule teele. Hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestuslasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Hoonestuse täpne paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

Pos 5:

Maksimaalseks ehitusaluseks pindalaks on lubatud 800m², mis moodustab ~8% krundi pinnast. Alale on lubatud rajada kaks hoonet sadama teenuste osutamiseks maksimaalse kõrgusega 9m. Hooneosana on lubatud rajada ka brutopinnata vaatetorn kõrgusega kuni 25m. Lisaks on alale lubatud rajada abihoone/varjualune maksimaalse kõrgusega 5m kus oleks näiteks võimalus hoiustada vörke ja muid kalapüügi ja väikelaevatarvikuid.

Tankla - sadamakail asub olemasolev tankla. Tankla võimaldab kütuse tankimist sildunud veesõiduki kütusepaaki. See teenindab ka sadamakail ratastel mootorsõidukeid. Tankla paikneb oleva slipi kõrval kai peal.

Slipp - sadama akvatooriumile jääb veesõidukite veeskamiseks ette nähtud slipp üldlaiusega 4 m. Olemasolevat slippi on planeeritud kehtiva planeeringu kohaselt laiendada.

Sildumisrajatised paadisillad - sadama akvatooriumile on ette nähtud paigutada ujuvpaadisillad. Sildade kogupikkus on ca 159m, paadikohti on planeeritud kokku 60 kuni 9 m pikkustele veesõidukitele, 3 kohta kuni 12 m veesõidukitele. Paadisilla mooduleid võib ümber paigutada ning eemaldada vastavalt antud hetke paadikohtade vajadusele. Lisaks on sildumiskohad piki akvatooriumi äärt - 12 kohta kuni 11m veesõidukitele.

Kruntidele pos 1, pos 2 , pos 3, pos 4, pos 6 , pos 7 ja pos 8 ehitusõigust ei määrata.

Pos 1-3 puhul on tegemist sadama juurde kuuluva transpordimaaga, tagamaks inimestele võimaluse avalikuks rannaala kasutamiseks. Pos 1 alale on võimalik paigaldada rannainventari, pos 2-3 on muuli alad. Moodustatud kolme krundi on võimalik üksteisega liita.

Pos 4 puhul on tegemist sadamamaaga, mida suvisel ajal saab kasutada näiteks karavanide parklana ning talvel paatide hoiustamisalana.

Pos 6 moodustatakse Neeme sadama kinnistu alast, mis kuulub akvatooriumi alasse, tegemist on ajutise krundiga.

Pos 7 ja 8 on määratud tee ja tänavamaaks. Pos 7 jääb avalik kasutatav parkimise ala ning alalt pos 8 võimaldatakse jalakäijatele avalik juurdepääs randa.

Tabel 2 on esitatud kruntide ehitusõiguse näitajad.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Max hoonete ehitise-alune pind (m ²)	Max korruselisus Hoone/abihoone	Max hoone kõrgus maa-pinnast (hoone/abihoone) (m)	Max hoonete arv krundil (hoone+abihoone)	Tulepüsisusklass
1	1236	-	-	-	-	-
2	1020					
3	1045					
4	3141	-	-	-	-	-
5	7629	800	2/1	11(25)*5	2+1	TP3
6	935	-	-	-	-	-
7	1549	-	-	-	-	-
8	538	-	-	-	-	-

*hooneosana on võimalik rajada brutopinnata vaatetorn kõrgusega kuni 25m; hoone kõrgus 11m

Lähipiirkonna hoonestus on väljakujunenud, mida iseloomustab kahepoolse kaldega viilkatus ning hoonete fassaadidel puit- ja kiviviimistlus. Uute hoonete rajamine on lubatud vaid määratud ehitusõigusega krundile. Uued hooned peavad olema kaasaegse vormikeelega, arhitektuurilt

kõrgetasemeline, piirkonna ehitustraditsioone arvestav, võimalusel mahuliselt liigendatud; abihoone peab harmoneerima põhihoonega. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Väljapoole määratud hoonestusala hoonete rajamine on keelatud.

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- katuse tüüp – viilkatus kaldega 25-50° (soovitavalt kahepoolne viilkatus);
- lubatud hoonete korruselisus 2, kõrgus maapinnast maksimaalselt 11m. Hoone osana on lubatud rajada brutopinnata kuni 25m kõrgune vaateorn;
- välisviimistluses kasutada loodussõbralikke materjale nagu näiteks puit, kivi, betoon. Välisvoodril on keelatud on plastik, plekk ja naturaalseid materjale imiteerivad materjalid.
- Piirded - Lubatud on kuni 1,3 m kõrgused läbipaistvad puidust või traatvõrgust aiad. Piirdeaedade asukohad projekteerida nii, et ranna kallasrada 10 m ulatuses põhikaardi järgsest veepiirist jääb aedadega piiratud alast välja.

3.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub avalikult kasutatavalt Ruu-Ihasalu teelt (11262) mööda Tanuma teed ja Sadama teed. Eraldi kõnniteed puuduvad. Maksimaalne lubatud sõidukiirus on 30km/h.

Olemasolev juurdepääs Neeme sadama alale säilib ning ruumipuuduse tõttu kõnniteed ei kavandata. Sõidukiga sadamasse tulijatele on ette nähtud parkimisala Neeme sadama kinnistu kagupoolsel alal - alal, mis jääb Sadama tee 10 ja Sadama tee 4 kinnistute vahele (Pos 7).

Parkimiskohad on ette nähtud ka sadamaalal. Autode parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on kasutatud standardit „Linnatänavad“ EVS 834:2003. Parkimisaladel on tagatud parkimine 48le sõidukile, lisaks on sadamaalal tagatud võimalus parkida paadi järelkäruga – 3 kohta. Paatide talviseks hoiustamiseks on võimalus näidatud 3 väikelaevale pos 5. Parkimisalana on võimalik kasutada ka ala pos 4.

Parkimisala kattena kasutada vett läbilaskvaid materjale -nt. peeneteralist killustiku, mida võib kombineerida sillutiskattega.

Toomapuu kinnistule on ette nähtud tagada jalakäijatele juurdepääs mere äärde.

3.6. Keskkond ja haljastus

14.03.2019 a Jõelähtme vallavolikogu otsusega nr 200 ei algatatud koos detailplaneeringu koostamisega keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH).

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh. vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müra taseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

3.6.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted

Planeeringualal säilitatakse võimalusel olemasolev haljastus. Uus haljastuses kasutada soovituslikult piirkonnale omaseid taime- ja puuliike. Haljastus ei tohi piirata olemasolevaid vaateid.

Planeeringualal on vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seadusele kallasraja laiuseks 10 m, kuna tegemist on mererannaga. Planeeringus on märgitud kallasraja ulatus *Põhijoonisele* ning kallasraja piir on märgitud alates põhikaardile kantud tavalisest veepiirist. Detailplaanile on kantud kallasrada vaid osaliselt, kuna tegemist on avalikus kasutuses oleva sadama alaga, kus vastavalt

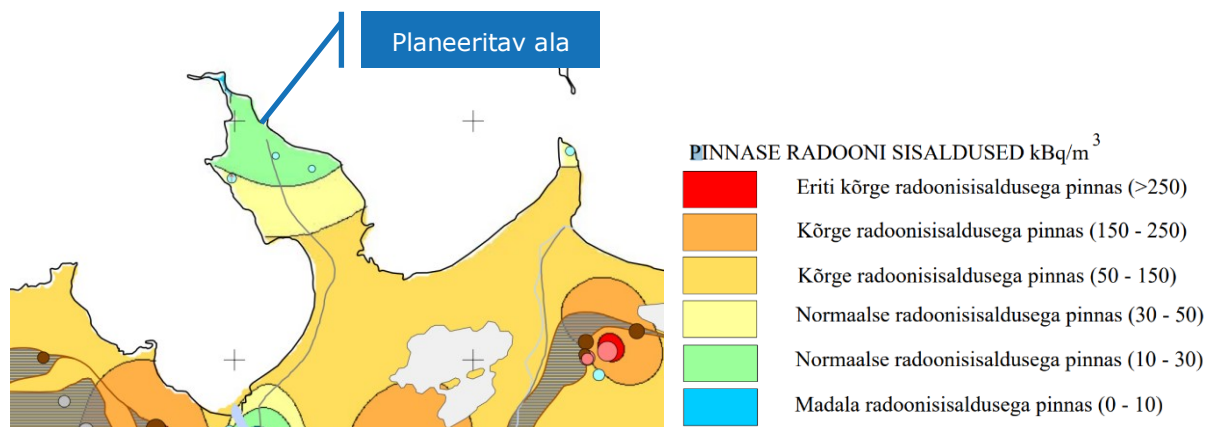
olemasolevatele ja kavandatud teeradadele on lubatud liikuda kõikjal. Nimetatud põhimõtetega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Sademevesi

Planeeritava ala reljeef on kaldega Kaberneeme lahe suunas. Seetõttu toimub kinnistul sademevee valgumine merre. Kinnistu haljastuse ja pinnakatte korrastamisel peale ehitustöid peab jälgima, et ei muudetakse pinnase kallet selliselt, et on häiritud sademevee vaba vool merre. Naaberkinnistutele sademevee valgumine ei ole lubatud.

3.6.2. Radoonirisk

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal.



Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist 1:200 000

3.6.3. Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalsed hoonete kõrgused võimaldavad rajada hooneid, millega on tagatud planeeritud hoonetes normatiivne insolatsioon päevas.

Rajatavad sadamahooned planeeringualal jäävad olevatest üksikelumukruntidest põhjakaarde ega põhjusta seetõttu insolatsioonitingimuste halvenemist naaberelamutel.

3.6.4. Müra ja vibratsioon

Planeeringuga kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäevadel 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

3.6.5. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmekonteinerid paigutada kõvakattelisele alusele varjatud kohta kinnistul (soovitavalt jäätmemajja, katusealusesse) või hoonesse.

Ehitusjätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" on tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks 8 m.

Tulekustutusvett on võimalik võtta Sadama akvatooriumist.

Tuletõrje-veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt ka ümbruskonna üldisele turvalisusele. Hea vaade hoone akendest vähendab kuriteohirmu ning sissemurdumise, vandalismi, vägivalla ja süütamise riske.

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea teede ja hoonetevaheline nähtavus;
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- luua atraktiivne arhitektuur;
- hoida planeeritav ala korras.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

4. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeringu tehnovõrkude lahendus koostatakse detailplaneeringu käigus vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.1. Elektrivarustus

4.2. Sidevarustus

4.3. Veevarustus- ja kanalisatsioon

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused:

- korraldada maakorralduslikud toimingud planeeritava krundi moodustamiseks maaüksuste jaotamise teel;
- koostada ehitusprojekt;
- määrata servituut.