
Sisukord

1.	Sissejuhatus	2
2.	Olemasolev olukord	3
2.1.	Asend	3
2.2.	Hoonestus ja rajatised	4
2.3.	Tehnovarustus	5
2.4.	Piirangud ja kitsendused	5
3.	Planeeringuga kavandata	6
3.1.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud hoonestusalad	7
3.2.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering.	8
3.3.	Insolatsioon	8
3.4.	Keskkonnakaitse abinõud	9
3.4.1.	Ranna-ala kaitseabinõud	10
3.5.	Liikluskorraldus ja parkimine	11
3.6.	Tehnovõrgud	12
3.7.	Tuleohutuse tagamine	14
3.8.	Kuritegevuse ennetamine	14
4.	Planeeringuala tehnilised näitajad	16

Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:20000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:1000
DP-03	Tugiplaan	M1:500
DP-04	Põhijoonis	M1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M1:500

Lisad

- Lisa 1 Fotod. Olemasolev olukord
- Lisa 2 Illustratiivne materjal: Elamu projekt, 3D vaated

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Neeme külas asuva Metsamarja põik 6b (katastritunnus: 24505:001:0799; sihtotstarve: elumumaa 100%; pindala: 1646 m²) ja Ojaotsa (katastritunnus: 24505:001:0303; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 4677 m²) maaüksustele eesmärgiga suurendada ehitusõigust ning vajadusel liita katastrüksused. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsuteed ja tehnovõrkude varustatus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

04.07.2016 esitas Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa kinnistute omanik A. Ojaots ja ROK-Projekt OÜ Jöelähtme Vallavalitsusele taotluse Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamiseks

17.november 2016 Jöelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 899 „Neeme küla Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatada detailplaneeringu koostamine.

Planeeringuala suuruseks on 0,65 ha. Metsamarja põik 6b (katastritunnus: 24505:001:0799; sihtotstarve: elumumaa 100%; pindala: 1646 m²) ja Ojaotsa (katastritunnus: 24505:001:0303; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 4677 m²) maaüksused moodustavad Mardi 14 kinnistu, mis asub Neeme küla lääneosas, Metsamarja põik tänava ja Ihasalu lahe vahelisel alal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa maaüksustel suurendada juba alal kehtiva detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigust ning vajadusel liidetakse maaüksused üheks elumumaa krundiks.

Detailplaneeringuga lahendatakse liiklusskeem, tehnovõrkudega varustamine ning seatakse heakorra- ja keskkonnakaitselised põhimõtted koos vajalike piirangute ja servituutide määramisega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normdokumendid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356
 - Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40)
- Jöelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15. jaan. 2015.a nr 36, jõustunud 01. märts 2015.a)
- Jöelähtme vallavalitsuse korraldus 17.november 2016 nr 899 „Neeme küla Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
 - Planeeritava maaüksuse katastriplaan
 - „Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneering“ OÜ Maaplaneeringud, töö nr.197-04, kehtestatud 31.05.2005, VV otsus nr 208
 - Siseministri määrus (vastu võetud 30.03.2017) nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele / RT I, 04.04.2017, 14/
 - Kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid, sh
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Aakermäe töö nr 2538, mõõdistatud 07.2014.

Ehitusgeoloogilisi uuringuid krundil ei tehtud. Projekteerimisel on aluseks võetud naaberkrundil Metsamarja põik 4B tehtud uuring (OÜ REI Geotehnika, töö nr 1897-06) aastast 2006.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asend

Planeeringuala asub Harjumaal Jöelähtme vallas, mis asub Neeme küla lääneosas, Metsamarja põik tänava ja Jõesuu lahe vahelisel alal.

Planeeringualale on juurdepääs Kivineeme tänavalt läbi eraomandis olevate Kivineeme tn 25 ja Metsamarja põik 4b maaüksuste. Välja ehitatud on ka uus juurdesõidutee Metsamarja põik T3 transpordimaa kinnistult (katastritunnus: 24505:001:0801) läbi Metsamarja põik 6A ja 4A maaüksuste (maatulundusmaad, katastritunnused: 24505:001:0798 ja 24505:001:0795), sama teelõik on juurdepääsuks ka naaberkinnistule Metsamarja põik 4b katastritunnus: 24505:001:0796. Juurdesõiduteed on näidatud liikluskeemi joonisel DP-06.

Planeeringuala asukoha skeem vt joonis DP-01. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud kruntide välispiiridest välja.

Planeeringuala hõlmab maaüksusi:

Metsamarja põik 6b

24505:001:0799

Elamumaa 100%

Pindala: 1646 m² , sh metsamaa 1505 m²; muu maa 141 m²

Ojaotsa

24505:001:0303

Maatulundusmaa 100%

Pindala: 4677 m² , sh looduslik rohumaa 1544 m²; metsamaa 2592 m²; muu maa 541 m²

Loetletud maaüksuste andmed on toodud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>)

Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa maaüksused moodustavad Mardi 14 kinnistu

Planeeritav ala asub mererannal, sellest tingitud ka maapinna langus mere suunas s.o. kirdest edela suunas. Maapinna kõrgused jäävad planeeringu alal vahemikku 4.33 (Metsamarja põik 6b kinnistu põhjapiiril) kuni Ojaotsa kinnistu lõunapiiril) kuni 0.00 (planeeringuala edelaservas).

Ehitusgeoloogilisi uuringuid krundil ei tehtud. Hoonestusala planeerimisel on aluseks võetud naaberkrundil Metsamarja põik 4B tehtud uuring (OÜ REI Geotehnika, töö nr 1897-06) aastast 2006, mille kohaselt pinnase kihtideks on:

- 1) **Turbane muld taimejuurtega** (kiht 1). Kogu uuringuala on kaetud 0,45m paksuse mullakihihiga.
- 2) **Jämeliiv** (kiht 2) on pruun, kesktihe ja üksikute kruusateradega. Kihi paksus on 0,15...0,45m.
- 3) **Peenliiv** (kiht 3) on kollakashall, tihe, üksikute veeristega ja peentolmliiva vahekihtidega. Kihi paksus on 1...1,15m.
- 4) **Aleuroliit** (liivkalju) lasub 1,75...1,85 meetri sügavusel maapinnast.

Hoonestusala lõunapoolses küljes jääb maa sisse graniittrahn, mis võib segada vundamentide rajamist hoonestusala selles osas. Rahnu täpsem suurus selgub pärast vundamendi süvendi kaevamist.

Planeeringualale jäävad maaüksused on hoonestamata.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (vt asukoha skeem 1):

põhjas

Metsamarja põik 4a	24505:001:0795	Maatulundusmaa 100%	pindala 4709 m ²
---------------------------	----------------	---------------------	-----------------------------

lõunas

Toomamänni 24505:001:0196 Maatulundusmaa 100% pindala 2,26 ha
(sh metsamaa 2,09ha; muu maa 0,17 ha)

kirdes

Metsamarja põik 6a 24505:001:0798 Maatulundusmaa 100% pindala 5608 m²

edelas

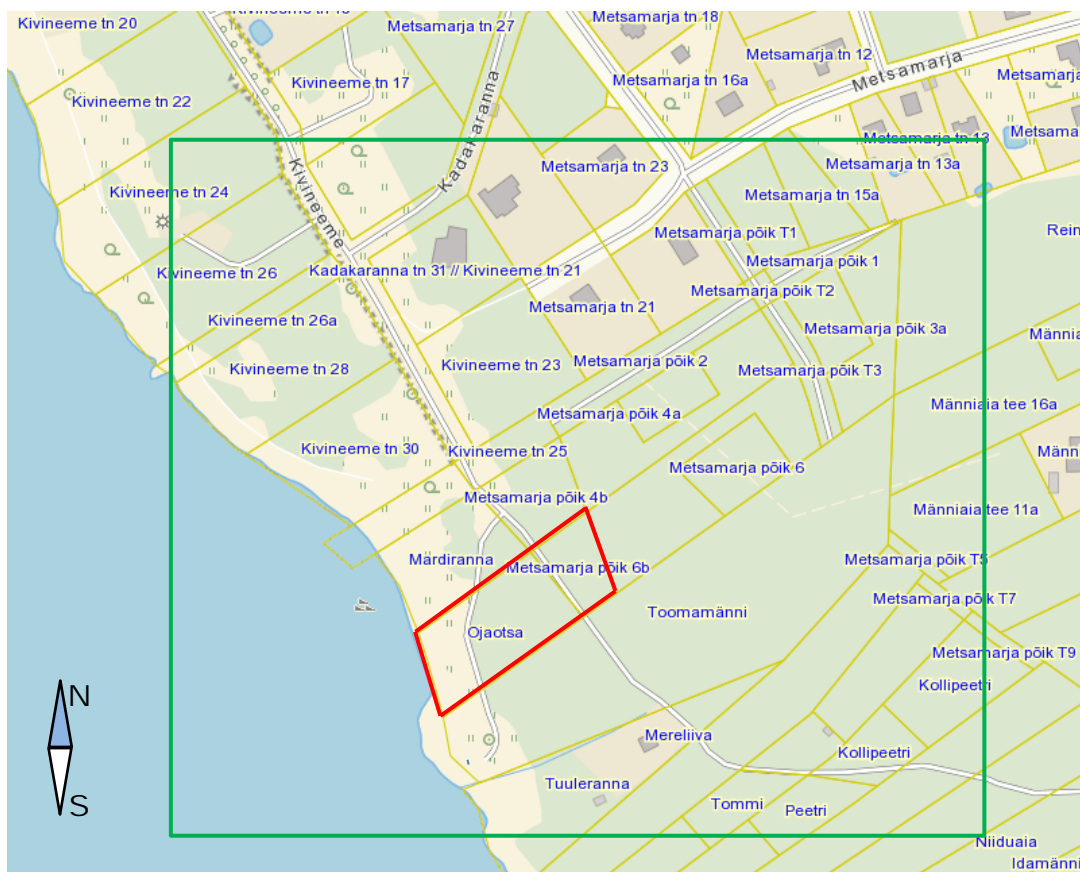
Jõesuu laht

loodes

Mardiranna 24505:001:0302 Maatulundusmaa 100% pindala 3904 m²
(sh looduslik rohumaa 2883 m²; metsamaa 280 m²; muu maa 741 m²)

Metsamarja põik 4b 24505:001:0796 Elamumaa 100% pindala 2468 m²
(sh looduslik rohumaa 2358 m²; muu maa 110 m²)

Loetletud kinnistute andmed on toodud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>)



Skeem 1: Asukoha skeem: naaberkinnistud (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

- planeeringuala
- kontaktvööndi piir

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeringualale jäävad maaüksused on hoonestamata.

Planeeringualal kasvab männik, rannaalal on roostik; vt Lisa 1-Fotod: olemasolev olukord.

2.3. Tehnovarustus

Planeeringuala läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektrimaakaabelliinid:

piki olemasolevat teed Metsamarja põik 6a krundi Ojaotsa maaüksuse pooles servas:

- kp elektrimaakaabelliin KKL86038962 IHASALU:JAG nr 17616
- mp elektrimaakaabelliin MKL149059176 JK Metsmarja põik 4B:27295JK nr 23371

piki Metsamarja põik 4a ja Metsamarja põik 6a kinnistute piiril

- mp elektrimaakaabelliin MKL149059176 JK Metsmarja põik 4B:27295JK nr 23373



Planeeringuala põhjanurga piirkonda on paigaldatud Elektrilevi OÜ liitumiskilp ning Elektrilevi OÜ-ga on Metsamarja põik 6B kinnistu elektrivarustuseks sõlmitud liitumisleping nr 9522400882.

Ekore OÜ tööga nr. PP-009/15 on projekteeritud ühisveevärk ja kanalisatsioon piki olemasolevat teed Metsamarja põik 6B krundi Ojaotsa maaüksuse poolsesse serva. Metsamarja 6B hoonestuse liitumiseks ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga on projekteeritud liitumispunktid – vt joonis DP-05 tehnovõrkude koond plaan.

Tulekustutusvee saamiseks oli planeeritud Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 DP-ga (kehtestatud 31.05.2005 VV otsusega nr 208) tulekustutusvee mahuti asukohaga Metsamarja põik 6B krundi juurdesõidutee serva 150m planeeringualast kirde suunas. Varemplaneeritud tuletõrjeveemahuti asemel on praeguseks välja ehitatud Metsamarja põik teele ühisveevärk ning rajatud tuletõrjevee hüdrant arvestusliku vooluhulgaga 10l/sek (teostusjoonisel tähistusega V10 „Tallinn“) transpordimaa sihtotstarbega kinnistule Metsamarja põik lõik T3 (kü 24505:001:0801) tee serva ristmiku piirkonda. Nimetatud OÜ Loo Veele kuuluvast hüdrandist saadakse kustutusvett ka Metsamarja põik 6b tarbeks.

Veevõtukoha asukoht on näidatud kontaktala plaani joonisel DP-02.

2.4. Piirangud ja kitsendused

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- kallasrada
- ranna veekaitsevöönd
- ranna ehituskeeluvöönd
- ranna piiranguvöönd
- elektrimaakaabelliin/elektripaigaldise kaitsevöönd

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringuala läbib rannal euromatkarada E-9 (Jõelähtme valla ÜP järgi).

Planeeringualale jääva ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndi ulatus ning kallasrada jt kitsendused on näidatud tugiplaani joonisel DP-03.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets, mis on kaitsemets (väljaspool kaitsealasid).

Rohevõrgustiku tuumala T8 (vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“) jääb planeeringualast kirdesse.

Mardi 14 kinnistule (koosneb Metsamarja 6b ja Ojaotsa katastriüksustest) on Kinnistusraamatu andmetel seatud järgnevad piirangud:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Loo Vesi (registrikood 10451270) kasuks. Kasutusõigus on tähtajatu tehnorajatise ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal

- Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks
- Tähtajatu jalgteeservituut vastavalt 07.08.2008.a. lepingu punktidele 3.1. kuni 3.5. ja vastavalt nimetatud lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 6714702 (Mardi 13), Reaalservituut kinnistute nr 6714702 (Mardi 13), Mardi 14 6801902 (Mardi 14), 11695302 (Metsamarja põik 3), 11695502 (Metsamarja põik 4), 11695702 (Metsamarja põik 6) igakordsete omanike kasuks.

3. Planeeringuga kavandata

Kehtiv „Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneering“ (OÜ Maaplaneeringud, töö nr.197-04, kehtestatud 31.05.2005, VV otsus nr 208) on vastuolus Looduskaitseadusega (LKS) § 38 (2). Kehtivas detailplaneeringus on kaldaala ehituskeeluvööndi piiriks 100m mõõdetuna põhikaardile kantud veekogu tavalisest veepiirist. Sama ehituskeeluala laius on ka Jõelähtme valla üldplaneeringus. Muutunud Looduskaitseaduses kattub mandri metsaaladel ehituskeeluala kalda ja ranna-ala ulatusega s.o. 200 m (rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini).

Kuna ehituskeeluvööndi laiusest sõltub planeeringulahendus, siis **ehituskeeluvööndi piiri tegelikku asukohta võrreldes kehtva detailplaneeringuga ja üldplaneeringuga käesolevas planeeringus ei muudeta**, küll aga antakse sellele uued numbrilised väärtused ning ka uus mõõtmise algsuuna.

Selleks on vastavalt kehtivale seadusele detailplaneeringu joonistel markeeritud +1 samakõrgusjoon (kuna Jõelähtme valla üldplaneeringul puudub korduvate üleujutuste ulatust markeeriv joon) ning looduses „paigale jäänud“ ehituskeeluvööndile on antud uus mõõtearv- 93,6 meetrit.

Vastavalt LKS § 40 LG3 võib ranna ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Põhjendused ehituskeeluala vähendamiseks 93,6 meetrile mõõdetuna +1.00 samakõrgusjoonest (kattub kehtivas üldplaneeringus ja detailplaneeringus joonisele kantud 100m ehituskeeluvööndiga mõõdetud riigi põhikaardile kantud tavalisest veepiirist)

Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Taotlust ehituskeeluvööndi vähendamiseks toetavad asjaolud, et kehtestatud detailplaneering ja sellele toetuv käesolev detailplaneering, mis sisuliselt on kehtiva planeeringu korrektuur hoonestustingimuste osas, vastab tolleaegse seadusandlusega kooskõlas tehtud ja **praegu kehtivale üldplaneeringule**. LKS muudab kalda ja ranna alal kasutamise kitsendusi liites nendele kõrgveeala ja suurendades piiranguvööndit ja ehituskeeluala. Et kehtiv detailplaneering (ka selle osaline muutmine detailplaneering) vastaks seadusele, on vajalik üldplaneeringukohane ehituskeeluala piir seadustada ja taotleda Keskkonnaameti nõusolek LKS kohase ehituskeeluala piiri vähendamiseks. DP joonisele on kantud ka planeeringut sisuliselt mittemuutvad LKS § 35-le vastavad veekaitsevöönd ning ranna ja kalda piiranguvöönd (vastavalt 20 ja 200m +1 samakõrgusjoonest).

Detailplaneeringu elluviimisel, mille eelduseks on varemprojekteeritud ehituskeeluvööndi laiuse säilimine läbi Keskkonnaameti poolt aksepteerimise, ehitatakse alale 1 elamu ja kuni 1 abihoone ning elanike poolt korrastatakse rand, metsaalune puhastatakse võsast, haiged puud eemaldatakse jmt. Metsale luuakse paremad kasvutingimused. Kallasrada muutub läbitavaks ning üldplaneeringukohane matkarada kasutatavaks. Oluline on suveperioodil ranna pidev puhastamine tuultega rannale veepiirile kuhjuvatest adruvaaludest, mis roiskumisel levitavad haisu ning teevad kallasrajal viibimise ebameeldivaks. Pääs kallasraja ja piirkonna elanike pääs randa tagatakse planeeringuala loodeserva planeeritud avaliku kasutusega jalgteed kasutades. Nimetatud jalgteed on planeeritud kehtestatud „Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringuga“ (OÜ Maaplaneeringud, töö nr.197-04, kehtestatud 31.05.2005, VV otsus nr 208)

Käesoleva detailplaneeringuga varemplaneeritud avaliku kasutusega jalgraja osas muudatusi ei kavandata.

Vastavalt üldplaneeringule ja varemkehtestatud detailplaneeringule on hoonestusala planeeritud põhikaardile kantud tavalisest veepiirist 100m kaugusele. Planeeritud hoonestusala jääb välja ka Jõelähtme valla ÜP-ga määratud T8 rohevõrgustiku tuumalast.

Kehtiva detailplaneeringu järgi on välja ehitatud juurdesõidutee Metsamarja põik 6B ja 4B kruntidele.

Projekteeritud ja osaliselt ka väljaehitatud on planeeringuala läbivad tehnotrassid koos liitumispunktidega planeeritavale Metsamarja põik 6B hoonestusalale.

Ehituskeeluala vähendamine ei halvenda ol. olevat olukorda ega tekita täiendavat koormust loodusele.

Planeeringualal ei fikseeritud kaitsealuseid taimeliike ning neid ole planeeringualal ka Keskkonnaregistri andmetel. Ala ei ole Natura 2000 piirkond.

Vertikaalplaneeringuga säilitatakse maksimaalselt olemasolev reljeef krundil kasvava kõrghaljastuse säilimiseks. Juurdesõiduteede projekteerimisel võib selle kõrgust tõsta ümbritseva ala suhtes, et vältida olemasoleva kõrghaljastuse juurestiku kahjustamist tee aluskihtide rajamisel ning tagada teelt sademevee äravool (soovitavalt ühepoolse põikkaldega). Planeeritud hoonestusaladelt ja kõva kattega pindadelt sademeveed hajutada ja imutada pinnasesse omal kinnistul, vertikaalplaneeringu lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Valdavalt säilitada olemasolevat reljeefi, sademevett pole lubatud juhtida naaberkinnistutele.

3.1. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud hoonestusalad

Kavandatavad hooned peavad hästi haakuma miljöoga. Maastiku struktuur ja haljastus peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks maastiku väärtust.

Elamumaa sihtotstarbega krundile Metsamarja põik 6b saab püstitada ühe kahekorruselise elamu ehitisealuse pinnaga kuni 280 m². ja ühe ühekorruselise abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 50 m². Detailplaneeringus on määratud hoonestusala piirid. Hooned tuleb kruntidele paigutada järgides tuleohutuseeskirju. Elamu max kõrguseks on 9,0 m ja abihoonel 4,5m planeeritavast maapinnast; lubatav katusekalle on 0-45°.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele ning olema arhitektuuriselt kõrgetasemelised. Aktsepteeritud on nii kaasaegne kui ajaloolisest eesti taluarhitektuurist lähtuv endisesse kalurikülasse sobiv hoonestuse arhitektuurne lahendus. Katusekattematerjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid väärilisi materjale: puit, looduslik kivi, tellis, betoon, klaas. Välisviimistluses vältida looduslikke/naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (nt puitu imiteeriv plastvooder, plastaknad, kiviimitatsiooniga plekk-katus jne). Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete katusekatte-materjalid, eredavärvilised materjalid. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule.

Võrreldes Mardi 7, 13 ja 14 mü detailplaneeringuga (kehtestatud 31.05.2005, VV otsusega nr 208) on Metsamarja 6b krundile planeeritud täiendavalt ainult abihoone ehitamist lubav hoonestusala. Suurem võimalik hoonestusala võimaldab ehitusprojekti koostamisel valida paremini hoonestuse asukohta krundil ning hoonete konfiguratsiooni, et maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Kuna naabermaaüksusel Metsamarja põik 4B on tehtud lageraiet, siis on planeeritud ainult abihoone ehitamist lubava ehitusala kuni 4m kauguseni nimetatud krundi piirist, et võimaldada kuni 4,5m kõrguse ja kuni 50 m² ehitisealuse pinnaga abihoone püstitamist Metsamarja põik 6B õueala kaitseks põhjatuulte eest.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3.

3.2. Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeringuga on näidatud elamu soovituslik asukoht. Hoonestuse täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Krundi hoonestusprojektiga lahendatakse ka krundi õueala haljastus. Üldprintsibiiks on maksimaalselt **säilitada looduslik metsamiljöö**.

Kruntidel tuleb läbi viia metsahooldus. Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Hoonestusalale jäävad puud eemaldatakse vastavalt kehtivale korrale kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega. Põlismetsa alal võib eemaldada ehitusalusest pinnast väljaspool ainult väheväärtuslikke haiged puid. Trasside teede ehitamiseks hädavajalike puude eemaldamine kooskõlastatakse läbi ehitusloaprojektide.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised normikohased kujud.

Krundi piirded peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirded on lubatud rajada ainult elamumaa ümber õueala piiramiseks. Elamukrundi võib piirata (osaliselt) võrkaiaga, eelistatavalt looduslikust materjalist aiag: looduskiviaed või puidust piirdeaed (roigas, latt, punutis). Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

Elamumaa krundi sissepääsu lähedusse paigaldada prügikonteinerid.

Valdavalt säilitada olemasolevat reljeefi. Hoonestusalade vertikaalplaneering lahendada hoonete ehitusprojektiga. Sademete veed projekteeritavate hoonete katustelt ja krundi kõvakattega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Täpne kavandavate hoonete suhteline kõrgus määratakse hoonete eskiisprojekti staadiumis arvestades valitud asukoha reljeefi ja olemasolevat haljastust. Absoluutkõrguste muutmine krundil pole üldjuhul soovitatav, muudetakse vaid vajadusel, et rajada juurdepääsutee ning tagada sadevete äravool. Maapinna kõrguste muutmist säilitatava kõrghaljastuse piirkonnas mitte ette näha, säilitada maksimaalselt olemasolev looduslik ilme.

3.3. Insolatsioon

Metsamarja põik 6b krundile kavandatud hoonestusala jääb krundi piiridest vähemalt 4m kaugusele. Sealjuures Metsamarja põik 4b krundi poolsele alale on planeeritud abihoone ehitamist võimaldav ehitusala. Abihoone katuse harja kõrgus on maksimaalselt 4,5m planeeritud maapinnast, so olemasolevast maapinnast, kuna vertikaalplaneeringuga säilitatakse maksimaalselt olemasolev reljeef krundil kasvava kõrghaljastuse säilimiseks). 45 kraadise nurga all paistva päikese varjuala ulatub planeeritavast võimalikust abihoonest seega maksimaalselt 4,5m kaugusele ning võimalik maksimaalne varjuala ulatus 0,5m naaberkinnistule jääb sel juhul väljapoole naaberkinnistule planeeritud piirdeaeda. Avalikult kasutatavale jalgteele insolatsiooninõuded ei laiene. Seega ei halvenda Metsamarja põik 6b kinnistule abihoone ehitusõiguse andmine Metsamarja põik 4B poolisel krundi alal naaberkinnistu valgusolusid.

Planeeritud elamu ehitamise õigusega hoonestusala jääb Metsamarja põik 4b kinnistupiirist 15m kaugusele ning Metsamarja põik 4B kinnistule kavandatud hoonestusalast minimaalselt 20m kaugusele. Sellisele kaugusele ehitatav kuni 9m kõrgused hoone Metsamarja põik 6b kinnistul ei muuda Metsamarja põik 4B krundil olemasolevaid valgustingimusi ega vähenda insolatsiooni. Samuti ei ulatuks Metsamarja põik 4b kinnistule planeeritud kuni 9m kõrguse hoone ehitamisel hoonestusala kagupiirile selle varjuala Metsamarja põik 6b hoonestusalani.

Olemasolevat kõrghaljastust pole planeeringuga ette nähtud naabrite valgustingimuste parandamise eesmärgil likvideerida, krundil kasvavad puud säilitatakse maksimaalselt.

3.4. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas, mis asub Neeme küla lääneosas, Metsamarja põik tänava ja Jõesuu lahe vahelisel alal. Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets, mis on kaitsemets (väljaspool kaitsealasid). Planeeringuala läbib rannal euromatkarada E-9.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku „Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneering“ (OÜ Maaplaneeringud, töö nr.197-04, kehtestatud 31.05.2005, VV otsus nr 208) ja kehtiva Looduskaitseaduse (LKS) § 38 (2) vahelise vastuolu likvideerimiseks. Ehituskeeluvööndi piiri tegelikku asukohta võrreldes kehtva detailplaneeringuga ja Jõelähtme valla üldplaneeringuga käesolevas planeeringus ei muudeta, küll aga antakse sellele uued numbrilised väärtused ning ka uus mõõtmise algsuun- vt seletuskiri ptk3.0 lk 6.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse muuta olemasoleval elamumaa krundil „Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringuga“ (OÜ Maaplaneeringud, töö nr.197-04, kehtestatud 31.05.2005, VV otsus nr 208) määratud ehitusõigust. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müra suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamumaadega, siis ühe eluaseme rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatava üksikelamu ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse võimalikult maksimaalne säilitamine.

Planeeringuala jääb normaalse radoonitasemega piirkonda. Kuigi Jõelähtme valla elamute keskmine radoonitase on kõrge (200-250 Bq/m³), planeeritaval alal ohtu ei ole, ning puudub radooni eraldav pinnasekiht.

Planeeritav ala piirneb Jõesuu lahega ning vastavalt Veeseaduse §7 ei seata planeeringus veekogu avalikku kasutamist kitsendavaid nõudeid. Planeeringuala mereäär ei ole supelrand LKS § 42 mõttes.

Vastavalt "Looduskaitseadusele" kehtivad antud alal mereranna piiranguvöönd 200m, ranna ehituskeeluvöönd 200m, veekaitsevöönd 20 m. Kallasraja laius on 10 m.

Kallasrada on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel Veeseadus § 10 alusel ning sõltumata maaomandist tuleb tagada kallasraja seaduskohane kasutatavus. Kallasrajal liikujatel tuleb järgida Veeseaduses sätestatud nõudeid.

Juurdepääsuks kallasrajale on planeeringuala loodekülele planeeritud avaliku kasutusega jalgrada

Planeeringuala kalda ja ranna piiranguvööndi ülesanne on metsa, vee ja pinnase, looduskoosluse kaitse ning puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesete laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete ladustamine ja töötlemine, maavarade kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu va. kalapüügiõigusega isikul vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaadel metsa ja põllumajandustöödeks. Ranna või kalda veekaitsevööndis on keelatud geoloogilise uuringu teostamine, majandustegevus, keemilise taimekaitsevahendi ja väetise kasutamine. Lubatud on heina ja roo niitmine.

Olemasolevat kõrghaljastust (männimets) tuleb võimalikult säilitada. Kruntidel tuleb hoonete ja teede rajamisega rikutud pinnas taastada. Hoonestusalale jäävate puude eemaldamise vajadus otsustada hooneprojektide järgi.

Kavandatava elamu veevarustus – planeeritud on liitumine planeeringuala läbiva projekteeritud ühisveevärgiga ning kanalisatsiooniga

Sademetes veed hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt hajutada ja immutada pinnasesse.

3.4.1.Ranna-ala kaitseabinõud

Vastavalt LKS § 34 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.

Ei ole ette näha planeeringu realiseerimisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele. planeeritavad tegevused on Jõelähtme valla üldisi arengusuundi järgivad ning üldplaneeringuga vastavuses.

Planeeritud hoonestusaladest väljapoole jääv maa-ala jääb loodusliku ilmega haljasalaks. Eesmärgiks on säilitada maksimaalselt looduslik ilme. Planeeritud hoonestusala on tunduvalt suurem lubatavast ehitusalusest pinnast, et võimaldada hoonete projekteerimisel neid paremini sobitada loodusesse ning säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Metsaga kaetud lõunapoolne planeeringuala osa on jäetud hoonestusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks.

Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud veeseaduses, käesoleva planeeringuga ehitustegevust ega uusi rajatise pole veekaitsevööndisse planeeritud.

Olemasolevat ranna kallasraja asukohta on käesoleva planeeringuga täpsustatud, see on planeeritud 10m laiusena 1.00 ABS samakõrgusjoonest. Juurdepääsuks kallasrajale on varemplaneeritud („Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneering“ OÜ Maaplaneeringud, töö nr.197-04, kehtestatud 31.05.2005, VV otsus nr 208) läbipääsu servituudi vajadusega ala avaliku kasutusega jalgrajale planeeringuala loodeservas, käesoleva detailplaneeringuga seda lahendust ei muudeta.

Ranna piiranguvööndis on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks (LKS § 37).

Uusi teid pole käesoleva detailplaneeringuga kavandatud. Varemplaneeritud juurdesõidutee Metsamarja põik 4B ja 6B maaüksustele on praeguseks väljaehitatud. Juurdesõidutee (tupiktee) lõppu Metsamarja põik 6b ja 4b sissesõitude juurde on kavandatud olemasoleva tee laiendusena rajada prügiveoki ja päästeauto ümberpööramiseks, vt liiklusskeemi joonis DP-06.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel pole eeldatavalt olulist täiendavat mõju senisele üldisele foonile valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäätmetekke, vee, pinnase, õhusaaste, müra ja vibratsiooni osas. Ehitusperioodil on täheldatavad võimalikud ajutised erisused, mis on leevendatavad ega oma püsivat mõju. Ehitustööde teostamisel kasutada keskkonda säästvaid tehnoloogiaid, müratekitavaid ehitustöid on keelatud läbi viia öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel.

Planeeringuala kruntide hooldamisel kasutada ranna piiranguvööndis vaid kergeid masinaid, mis ei kahjusta pinnast ning ei tekita rööpaid (samuti tuleb vältida hoolduse läbiviimist vihmade ilmaga, kui maapind on pehme ja niiske). Tuleks vältida sünteetiliste taimekaitsevahendite ja -mürkide kasutamist, kuna neil on nii otsene kui kaudne negatiivne mõju piirkonna taimestikule ja loomastikule. Planeeringuga seatakse eesmärgiks maa-alal väljaspool planeeritud hoonestusalasid loodusliku ilme säilimine õigete hooldusvõtete abil. Järjepideva hoolduse puudumisel ala võsastub jätkuvalt, sellega kaasneb liigilise koosseisu vaesusutmine, mis omakorda toob kaasa läbi elupaikade varieeruvuse vähenemise ka elurikkuse vähenemise.

Halvas seisukorras üksikute puude raie on vajalik, samuti peab takistama ala võsastumist. Hoonete ehitusprojektide koostamisel viia läbi hoonestusala puistu haljastuslik hinnang ning välisruumi kujundusel ja haljastusprojekti koostamisel lähtuda ranna kaitse-eesmärkidest. Raietööde teostamiseks taodelda eelnevalt luba. Võsaraieks ja puude eemaldamiseks on sobivaim aeg lehtedeta periood, kui linnud ei pesitse (sügisest kevadeni); kevaditi ja suvel kahjustavad raietööd lisaks lindude-loomade häirimisele ka rohttaimestikku ja aluspinnast. Lehtpuude ja -põõsaste raieks on sobivaim aeg augustis-septembris, sel ajal raiumine nõrgestab puujuuri ning uued võsud kas ei teki või on vastuvõtlikud talvekülmadele. Raietuleks läbi viia

järkjärgult, sest äkiline valgustingimuste muutmine ei mõju puudele hästi. Puid ei tohi jalalt langetada, et mitte kahjustada ümbritsevaid puid ja elustikku.

Et tagada hoonestusaladest väljapoole jääval maa-alal loodusliku ilme säilimine hooldusvõtete abil, on soovitatav ehitusprojektide koostamisel tellida ka haljastuse hoolduskava.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul hoonestusalalt eemaldatav kasvupinnas ja kasutada hilisematel heakorrastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Jäätmekäitus lahendatakse planeeringualal vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. /Jõelähtme Vallavolikogu määrus 28. 02. 2013 nr 112/

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Väikeelamutes tekkivate biolagunevate jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides. Kompostrid ja kompostimisaunad peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

3.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Metsamarja põik 6B krundi ranna poolsest alalt Kivineeme tee pikenduselt (vt teede skeem joonisel DP-06) läbi eraomandis olevate Kivineeme tn 25 ja Metsamarja põik 4b maaüksuste. Nagu ka 2005.a kehtestatud Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 mü detailplaneeringuga kavandatud, jääb käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt olemasolev rannatee (algusega Kivineeme teelt – pos.1 joonisel DP-06) maaomanike kasutusse seni kuni on välja ehitatud uus tee (algusega Metsamarja teelt – pos.3 joonisel DP-06). Olemasoleva Kivineeme tee pikenduse näol on tegemist avaliku kasutusega erateega eramaal. Detailplaneeringuga nähakse sellele teelõigule ette läbipääsuservituudivajadus kuni uue tee valmimiseni. Teed juurdesõiduks kasutatavate kinnistute omanike vahelisel kokkuleppel võib nimetatud teele (pos.1 joonisel DP-06) paigaldada tee kasutust reguleerivaid liikluskorraldusvahendeid (nt tõkkepuu) Pärast uue naaberkinnistutele juurdesõitu võimaldava tee valmimist (Metsamarja põik tee pikendusena – pos.3. DP-06) on olev planeeringuala läbiv tee kavandatud likvideerida.

Metsamarja põik 6B kinnistule juurdepääsuks on planeeritud kasutada praeguseks juba rajatud uut käesoleva planeeringuala kirdeosa ja Metsamarja põik tee vahelist juurdesõiduteed (pos 2 joonisel DP-06). 2005.a kehtestatud Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 mü detailplaneeringuga oli kavandatud juurdepääsuks Metsamarja põik 4Bb ja Metsamarja põik 6B kruntidele tolmuva kattega 4,5m laiune kohalik tee (Metsamarja põik T3 transpordimaa kinnistult katastritunnus: 24505:001:0801) läbi Metsamarja põik 6A ja 4A maaüksuste (maatulundusmaad, katastritunnused: 24505:001:0798 ja 24505:001:0795).

Juurdesõidutee on näidatud liiklusskeemi joonisel DP-06 (pos 2). Päästeauto ümberpööramiseks on ristmik tuletõrje veevõtu koha juures. Päästeauto ja prügiveoki ümberpööramiskoht tuleb rajada ka Metsamarja põik 4B ja 6B kruntide sissesõidu juurde praeguseks väljaehitatud juurdesõidutee (tupiktee) laiendusena, vt liiklusskeemi joonis – DP-06 nagu oli määratud ka 2005.a kehtestatud Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 mü detailplaneeringuga.

Liiklusskeemi joonisel on näidatud praeguseks väljaehitatud Metsamarja põik 4b ja 6B kinnistutele juurdesõidutee tegelik paiknemine vastavalt 2017.a teostatud geodeetilisele mõõdistusele.

Samuti on liiklusskeemi joonisel näidatud võrdluseks 2005.a kehtestatud Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud juurdesõidutee võimalik asukoht. Sealjuures olid nimetatud planeeringus esitatud järgnevad tingimused juurdesõidutee rajamiseks:

- Läbi metsa planeeritud tupiktee tuleb loodusesse maha märkida nii, et see ei põhjusta puude mahavõtmist

- *Tupiktee lõpus ja tuletõrjeveemahuti juures on võimalus tuletõrjeauto ümberpööramiseks (tugevdatud pinnasega plats 12x12 m).*

Kuna 12x12m suuruse platsi rajamine tupiktee lõppu tooks kaasa märkimisväärse puude mahavõtmise, siis käesolevas detailplaneeringus on väljapakutud väiksemal pinnal päästeauto (või prügiveoauto) manööverdamist võimaldav liikluskeem, mis võimaldab puid säilitada ning tugevdatud pinnasega sillutatud ala vähendada. Konkreetne lahendus tehakse ehitusprojektiga.

Juurdesõidutee lõpust mere äärse kallasrajani on planeeritud 2 m laiune jalgteemaa piki planeeringuala loodeserva. Jalgteetäpne paiknemine piki planeeringuala loodekülge ja naabermaaüksuste kaguserva täpsustada looduses nii, et läbipääsu tagamiseks poleks vajadust puid likvideerida. Planeeritud avaliku kasutusega jalgrada on näidatud liikluskeemi joonisel DP-06.

Läbipääsuservituudivajadusega alad on näidatud DP põhijoonisel DP-04 ja liikluskorralduse joonisel DP-06

Ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada omavalitsuse loal krundi sissepääsuteede paiknemist. Juurdesõidud kruntidele peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed teed ja platsid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede ja platside rajamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalses ulatuses säilitamisega. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sõelmetega (graniitsõelmetega, tellissõelmetega) või sillutatakse kivisillutisega (paekiviplaadid, betoonkivi), lubatud on puidu kasutamine.

Jalgteed sillutatakse kruusaga, sõelmetega, koorepurumultsiga või kivisillutisega (nt kiviplaadid, looduskivi), lubatud on puidu kasutamine.

Parkimine lahendatakse omal krundil arvestades parkimisvajadusi üksikelanutele vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 tabel 9.2, võttes aluseks väike-elanute ala vajadused. Planeeritav üksikelanu normatiivne parkimiskohtade arv on 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade asukoht krundil antakse ehitusprojektiga. Autode parkimiseks näha ette sillutatud alad. Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

3.6. Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga on kavandatud tehnovõrkude põhimõttelised asukohad planeeringuala krundi veevarustuseks, reovee ärajuhtimiseks ning elektrienergia ja sidevarustuse kättesaadavuse tagamiseks, vt joonis DP-05 tehnovõrkude koondplaan.

Krundisisesed tehnovõrgud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt hoone projekti vajadustest ja peavõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest lähtuvalt. Krundil paiknevad tehnovõrgud liituvad projektiga määratud liitumispunktis. Tehnovõrkude täpne trassi asukoht ja tehnilised näitajad fikseeritakse nende projekteerimisel. Tehnovõrkude rajamise vähimad sügavused valida EVS 843:2016 lähtuvalt. Maapinna külmumissügavused valida „Eesti kliima teatmik ehitajale” lähtuvalt.

Hoonestamisel tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused tuleb anda ehitusprojektidega. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniehitise kaitsevööndi ulatuse määramisel lähtuda Keskkonnaministri määrusest „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”, vastu võetud 16.12.2005 nr 76. Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 sätteid. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude ja –rajatiste kaitsevööndid, samuti tehnovõrkude servituudivajadusega alad on näidatud DP põhijoonisel DP-04 ja tehnovõrkude joonisel DP-05.

Elektrivarustus

Planeeringuala põhjanurga piirkonda on paigaldatud Elektrilevi OÜ liitumiskilp 3x16A ning Elektrilevi OÜga on sõlmitud Metsamarja põik 6b kinnistu elektrivarustusega liitumisleping nr 9522400882.

Välisvalgustus

Tänavavalgustust ei kavandata. Kinnistu välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektiga hoonete külge paigaldatavate valgustitega.

Sidevarustus

Kuna planeeritavas piirkonnas puudub Elioni vaskkaablivõrk, kasutada mobiilset lahendust. Maa-ala telefoni-seerimiseks on Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 DP-ga (kehtestatud 31.05.2005 VV otsusega nr 208) reserveeritud koht sidekaablile tee ääres. Sidevarustus täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.

Veevarustus

Metsamarja põik 6B liitumiseks Neeme küla ÜVK-ga on Loo Vesi OÜ väljastanud 27.04.2017 tehnilised tingimused nr11/2014. Kinnistu veevarustus projekteerida vastavalt tehnilistele tingimustele.

Kõik veevarustuse projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

Liitumiseks Neeme küla ÜVK-ga sõlmida Loo Vesi OÜ -ga liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Liitumise tehnilised tingimused (väljastatud 27.04.2017) kehtivad kaks aastat peale nende väljastamist.

Vastavalt tehnilistele tingimustele:

1. Veevarustus lahendada Ekore OÜ poolt projekteeritud (töö nr. PP-009/15) hetkel veel rajamata Metsamarja 9B kinnistut läbivast veetorustikust PEH 110. Liitumiseks paigaldatakse krundile sobivasse kohta maakraan DN 25, mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks Neeme küla ühisveevärgiga (lisatud väljavõte projektist). Liitumise väljaehitamise aeg hetkel teadmata. Torustike rajamisel muudetakse vajadusel nende asukohta vastavalt elamu projektile
2. Kõik kinnistusesed maa-alused veetorustikud projekteerida plastist joogiveetorust, mille ühendused on lubatud vaid keevisõmblusega.
3. Hoonesse paigaldada veemõõdusõlm.
4. Lubatud max. veetarbimine 0,5m³/d

Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsiooniga liitumine toimub AS Loo Vesi tehnilistele tingimustele nr11/2014 väljastatud 27.04.2017. Kinnistu kanalisatsioon projekteerida vastavalt tehnilistele tingimustele. Kõik kanalisatsiooni projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

Liitumiseks Neeme küla ÜVK-ga sõlmida Loo Vesi OÜ -ga liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Liitumise tehnilised tingimused (väljastatud 27.04.2017) kehtivad kaks aastat peale nende väljastamist.

1. Reoveed kanaliseerida Ekore OÜ poolt projekteeritud (töö nr.PP-009/15) kanalisatsiooni survetorustikku. Ühendamiseks paigaldatakse sobivasse liitumiskohta maakraan DN50, mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks Neeme küla ühiskanalisatsiooniga. Liitumise väljaehitamise aeg hetkel teadmata. Torustike rajamisel muudetakse vajadusel nende asukohta vastavalt elamu projektile
2. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett

Sademetevesi immutatakse pinnasesse omal krundil. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkinnistutele.

Tulekustutusvesi

I kasutusviisiga kuni 800m² suuruse hoone väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l /sek ja arvestuslik tulekahjukestus 3 tundi.

Vastavalt EVS 812-6:2012 ptk.2.5.3 Hajaasustusega piirkonna üksikelamule ja abihoonele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtuk kohta. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta.

Tulekustutusvee saamiseks oli planeeritud Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 DP-ga (kehtestatud 31.05.2005 VV otsusega nr 208) tulekustutusvee mahuti asukohaga Metsamarja põik 6B krundi juurdesõidutee serva 150m planeeringualast kirde suunas. Varemplaneeritud tuletõrjeveemahuti asemel on praeguseks välja ehitatud Metsamarja põik teele ühisveevärk ning rajatud tuletõrjevee hüdrant (normvooluhulgaga 10l/sek) transpordimaa sihtotstarbega kinnistule Metsamarja põik lõik T3 (kü 24505:001:0801) tee serva. Nimetatud OÜ Loo Veele kuuluvast hüdrandist saadakse kustutusvett ka Metsamarja põik 6b tarbeks.

Veevõtukoha asukoht on näidatud kontaktala plaani joonisel DP-02.

Küte lahendada hoone projektiga. Kütte kavandamisel on soovitat valida keskkonda vähem saastev ja ökonoomne küttesüsteem.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arvvaartustest. /Tuleohutuse seadus § 19./ Tulekaitsekujad planeeritaval krundil on määratud arvestusega, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3.

Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. /Tuleohutuse seadus § 23./ Tuletõrje veevõtukoht on aastaringset kasutatav tuletõrjehüdrant või muu rajatis veemahuti, loodusliku või tehiseveekogu juures, mille kaudu saab auto- või mootorpumpade abil kustutusvett. Tuletõrje veevõtukohtale peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus, tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ja tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile. /Tuleohutuse seadus § 24./

I kasutusviisiga kuni 800m² suuruse hoone väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l /sek ja arvestuslik tulekahjuekstus 3 tundi. Vastavalt EVS 812-6:2012 ptk.2.5.3 Hajaasustusega piirkonna üksikelanule ja abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

Tulekustutusvett on planeeritud saada olemasolevast tulekustutusvee hüdrantist (vooluhulgaga 10l/sek), mis jääb planeeringualast ca150m kaugusele.

Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 DP-ga (kehtestatud 31.05.2005 VV otsusega nr 208) oli planeeritud kaheosaline mahuti vähemalt 54 m³. Selle asemel on praeguseks rajatud ühisveevärk ning kustutusvee saamiseks hüdrant – asukoht on näidatud joonisel DP-02.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale. Juurdesõidutee - tupiktee lõppu rajada tuletõrje nõuetele vastav ümberkeeramiskoht.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on min 4,0 m, hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh

- Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

3.8. Kuritegevuse ennetamine

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Loomulikult ei vähenda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Korrashoid

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Elatavus

Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringset. Elamutega hoonestatud alal, kus elanikud on aastaringset kohal on üheks heaks võimaluseks naabrivalve rakendamine. Naabrid, vastavalt omavahelisele kokkuleppele, oma liikumistel hoiavad silma peal ka naabri hoonetel.

Nähtavus

Soovitav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

Välisvalgustus

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

Valve

Kuna külas paiknevad elamud üksteisest kaugel ja kõigis ei elata aastaringselt, siis tuleks kasutada elektroonilisi valveseadmeid, mis annavad märku alarmiga või signaaliga valveteenistuse valvepuldil.

Territooriumi piiramine

Eravalduse või selle osade piiramine piirdeaia, tähistab privaataja ning hoiab ära juhuslike inimeste sattumise hoonete juurde.

Muud meetmed

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgimise rakendamine.

4. Planeeringuala tehnilised näitajad

TEHNILISED NÄITAJAD			
planeeringuala suurus	ca 0,65 ha		
kruntide arv	2		
maa-ala bilanss:			
Elamumaamaa	26%	1646 m ²	
Maatulundusmaa	74%	4679 m ²	
ehitiste alune pind (elamu+ abihoone)		280+50m ²	
olemasolevate hoonete arv		0	
kavandatud uute hoonete arv		2	
parkimiskohtade arv		3	

KRUNDI PLANEERITUD EHTUSÕIGUS

pos nr	aadress/ ette-panek	plan. krundi pindala (m ²)	lubat.max ehitise pind (m ²) elamu/abihoone	hoonete lubat.max kõrgus plan. maa- pinnast (m) elamu/abihoone	lubat. max korruselisus elamu/abihoone	max hoonete arv krundil	lubat.suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüsivus	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa- kaalu % (katastriüksuse liigiti)	normat. parkimis- kohtade arv krundil	piirangud
1	Metsamarja põik 6B	1646	280/50	9 / 4,5	2 / 1	2	20 %	TP3	E 100%	3	arhitektuuri -nõuded vt seletuskiri ptk 4.2, piirangud vt märkused lk 16
2	Ojaotsa	4679	-	-	-	-	-	-	M 100%	-	

Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa maaüksused moodustavad Mardi 14 kinnistu,

Märkused:

- Mardi 14 kinnistul jäävad käesoleva detailplaneeringu kohaselt kehtima Kinnistusraamatusse kantud olemasolevad koormatised ja kitsendused:
 - Olemasolev tähtajatu isiklik kasutusõigus osatühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks seatud elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks
 - Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks (*hetkel veel rajamata vee ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatuses*) tehnovõrgu valdaja OÜ Loo Vesi (registrikood 10451270) kasuks. Kasutusõigus on tähtajatu tehnorajatise ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal.
 - Tähtajatu jalgteeservituut: reaalservituut kinnistute nr 6714702, 6801902, 11695302, 11695502, 11695702 igakordsete omanike kasuks (*avaliku kasutusega jalgraja läbipääsuservituut jalgsi juurdepääsu tagamiseks kallasrajale Mardi 13 (Metsamarja põik 4B ja Mardiranna mü) ning Mardi 14 (Metsamarja põik 6b ja Ojaotsa mü) kinnistute piiril*
- Planeeritud servituudivajadus:
 - Kivineeme tee pikenduse läbipääsuservituudivajadus kuni uue tee valmimiseni
- Muud olemasolevad Mardi 14 kinnistu piirangud ja kitsendused:
 - kallasrada
 - ranna veekaitsevöönd
 - ranna ehituskeeluvöönd
 - ranna piiranguvöönd
 - euomatkarada E-9 rannal (Jõelähtme valla ÜP järgi).