

**Töö nr 523**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Kaberneeme küla**

**KORDONI TEE 54 JA 56 MAAÜKSUSTE**

**DETAILPLANEERING**

Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, diagramm, Plaan

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Jõelähtme Vallavalitsus, registrikood 75025973

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202

[kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee)

HUVITATUD ISIK: Ants Ratas

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

56 605 462

[meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc179357221)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc179357222)

[2.1. Ranna ehituskeeluvööndi muutmine ja määramine 3](#_Toc179357223)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 3](#_Toc179357224)

[3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS 4](#_Toc179357225)

[4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc179357226)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc179357227)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc179357228)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc179357229)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc179357230)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc179357231)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc179357232)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc179357233)

[5.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused 6](#_Toc179357234)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc179357235)

[6.1. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc179357236)

[6.2. Piirded 7](#_Toc179357237)

[6.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc179357238)

[6.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc179357239)

[6.5. Keskkonnakaitse 8](#_Toc179357240)

[6.5.1. Radooniriski vähendamise võimalused 8](#_Toc179357241)

[6.5.2. Müra ja vibratsioon 8](#_Toc179357242)

[6.5.3. Keskkonnalubade taotlemise vajadus 9](#_Toc179357243)

[6.6. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc179357244)

[6.7. Servituutide seadmise vajadus 9](#_Toc179357245)

[6.8. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc179357246)

[6.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 10](#_Toc179357247)

[6.8.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine 10](#_Toc179357248)

[6.8.3. Elektrivarustus 10](#_Toc179357249)

[6.8.4. Sidevarustus 10](#_Toc179357250)

[6.8.5. Soojavarustus 10](#_Toc179357251)

[6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 10](#_Toc179357252)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 11](#_Toc179357253)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 11](#_Toc179357254)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Ruumilise keskkonna analüüs M 1:2000

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetiline alusplaan, Sõmeru Maamõõdu OÜ, töö nr 6354, 11.09.2023. a.
* Jõelähtme vald, Kaberneeme küla Kordoni tee 54 ja 56 maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Koostanud LEMMA OÜ, 17.07.2023. a.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
* 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);
* Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 13.10.2016 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 384);
* Kaberneeme küla Kordoni tee 54 ja 56 maaüksuste detailplaneering (algatatud 17.09.2023 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 135);
* 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” (siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17);
* „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” (siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10);
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kordoni tee 54 ja 56 maaüksuste liitmine üheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Kavandatav detailplaneering algatati plaaniga muuta kehtivat üldplaneeringut, vajadusega vähendada naaberkruntidel paiknevate elamute omavahelisi 25 m kauguseid ja ranna ehituskeeluvööndit alla 30 m.

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

## Ranna ehituskeeluvööndi muutmine ja määramine

Kaberneeme külas, planeeringualal kehtib 30 m ranna ehituskeeluvööndi piir (alus Keskkonnami-nisteeriumi 26.08.1999 kiri nr 21-7/2020). Piirkonnas on olemasolevaid elamumaid, milledel paiknevad hooned rannale lähemal kui 30 m.

Ranna ehituskeeluvööndi määramisel tuleb lähtuda looduskaitseseaduse § 35 lg 5, kus on täheldatud, et üle viie meetri kõrgusel ja Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantudveekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja sama seaduse §-des 37 – 39 sätestatud vööndi laiusest.

Koostatava detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kehtiva 30 m laiuse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Kaberneeme külas, Kaberneeme poolsaare põhjaosas.

Planeeringualale on juurdepääs Kaberneeme teelt Kordoni tee kaudu.

Planeeritav ala piirneb juba väljakujunenud väikeelamumaa piirkonnas, mida ümbritseb hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Naaberala hoonestus on valdavalt 1- ja 2-korruseline, eri aegadel püstitatud, erineva hoonestustihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Kauplus ja ühistranspordi peatus asuvad lõunasuunal, planeeringualast ~1 km kaugusel.

# 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.

# VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringuga, asub maaüksus tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa.

Üldplaneeringuga on määratud, et tiheasustusalal, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne omavaheline vahekaugus peab olema 25 m.



*Väljavõte Jõelähtme üldplaneeringu*

*maakasutuse kaardist*

Planeeringuala

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jäävad Kordoni tee 54 ja 56 maaüksused tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas samuti 3000 m², samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üle 3000 m² suurustel kruntidel ei tohi olla rohkem kui 600 m².

Pilt, millel on kujutatud kaart

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

Planeeringuala

*Väljavõte koostamisel olevast Jõelähtme üldplaneeringu maakasutuse kaardist.*

Detailplaneeringu algatamise otsusega tehti ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks naabermaaüksustel paiknevate elamute omavahelise kauguse 25 m osas ja ranna ehituskeelu-vööndi vähendamise eesmärgil. Koostatav detailplaneering ei sisalda ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ja naabermaaüksustel paiknevate elamute 25 m vahekauguse vähendamise osas. Sellest tulenevalt kaalub Jõelähtme Vallavalitsus käesoleva detailplaneeringu koostamise ja menetlemise jätkamist üldplaneeringu kohasena.

Uute elamute kavandamine ja asustuse tihendamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda 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.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Kaberneeme külas, Kaberneeme poolsaare põhjaosas. Juurdepääs planeeritavale maaüksusele toimub munitsipaalomandis olevalt Kordoni teelt, avalikus kasutuses oleva Kordoni tee 50 eratee kaudu, munitsipaalomandis oleva Kordoni tee lõik 2, lõik 3 ja eraomandis olevate Kordoni tee lõik 5 ja lõik 6 teelt. Planeeringuala ümbruses paiknevad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Maaüksused piirnevad idasuunal Kolga lahega.

Alale on eelnevalt koostatud detailplaneering, Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 13.10.2016. a.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kordoni tee 54 (Maa-ameti andmetel 13.09.2024):

* katastriüksuse tunnus: 24501:001:1150,
* maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%,
* kinnistu pindala: 2891 m².

Kinnistul paikneb üksikelamu – EHR kood 116068934, ehitisealuse pinnaga 110,0 m². Samuti paikneb alal maakelder-pumbajaam, terrassiga keerdtrepp ning renoveeritud muul ja kaldakindlustus, mis paiknevad Kordoni tee 54 ja 56 maaüksustel (registrikood 220216464).

Kordoni tee 56 (Maa-ameti andmetel 13.09.2024):

* katastriüksuse tunnus: 24505:001:0460,
* maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%,
* kinnistu pindala: 3204 m².

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Kordoni tee 52 | 5937 m² | 24501:001:1154 | Elamumaa 100% |
| Kordoni tee lõik 2 | 742 m² | 24501:001:1155 | Transpordimaa 100% |
| Kordoni tee lõik 3 | 55 m² | 24501:001:1149 | Transpordimaa 100% |
| Kordoni tee lõik 4 | 35 m² | 24501:001:1153 | Transpordimaa 100% |
| Kordoni tee lõik 5 | 202 m² | 24501:001:1151 | Transpordimaa 100% |
| Kordoni tee lõik 6 | 276 m² | 24501:001:1199 | Transpordimaa 100% |
| Kordoni tee 58a | 2819 m² | 24501:001:1152 | Elamumaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud munitsipaalomandis oleva Kordoni tee, avalikus kasutuses oleva Kordoni tee 50 eratee kaudu, munitsipaalomandis oleva Kordoni tee lõik 2, lõik 3 ja eraomandis olevate Kordoni tee lõik 5 ja lõik 6 kaudu. Juurdepääs kallasrajale on tagatud Kordoni tee 50 paikneva teelõigu kaudu. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale on Kaberneeme sadama alalt.

## Olemasolev tehnovarustus

Kordoni teel asuvad olemasolevad tehnovõrgud:

* elektrimaakaabelliin koos kahe liitumiskilbiga,
* sidekaabelliin,
* veetorustik,
* puurkaev (PRK0015182).

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistul kasvab grupiti kõrghaljastus.

## Kehtivad piirangud ja kitsendused

Korduva üleujutusega veekogude kitsenduste vööndi laiust arvestatakse mujalt kui veepiirist, Looduskaitseseaduse § 35 lg 4 kohaselt korduvalt üleujutatud ala piirist. Kui korduva üleujutusega ala piiri mererannal ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kaberneeme küla lähistel on kaldajoone kõrgusväärtus 0,22 meetrit, seega korduva üleujutusala piiriks on 1,22 meetri samakõrgusjoon ehk ala ulatub merest kuni maapinna kõrguseni 1,22 meetrit.

* kallasrada 10 m laiuselt;
* veekaitsevöönd 20 m laiuselt;
* ranna ehituskeeluvöönd 30 m laiuselt;
* elektrimaakaabelliin (MKL77828322), elektripaigaldise kaitsevöönd;
* sidekaabelliin, sideehitise kaitsevöönd;
* puurkaevu (PRK0015182) sanitaarkaitseala r=10 m.

Planeeringuala jääb Loodukaitseseadusest tulenevalt ranna piiranguvööndisse ning alale ulatub ranna ehituskeeluvöönd ja Veeseadusest tulenev veekaitsevöönd (20 m).

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus 1 § 38 rakendub mereäärsetele maaüksustele Kallasrada. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas sellel kaldal liikumiseks. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist või ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallasrada).

Kavandatava tegevuse ala ei kattu looduskaitse üksikobjekti piiranguvööndiga. Alast 500 m raadiuses puuduvad kaitsealad, Natura 2000 loodus- ja linnualad, kohalikud objektid, projekteeritavad alad, püsielupaigad, I, II ja III kategooria kaitsealused taimeliigid, vääriselupaigad, I, II ja III kategooria kaitsealused seened ja samblikud ning I, II ja III kategooria kaitsealused loomaliigid.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kordoni tee 54 ja Kordoni tee 56 maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kahe abihoone rajamiseks, hoonestustingimuste täpsustamine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi suurus 6095 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%

Hoonete suurim arv krundil 1 elamu / 2 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 600 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 9 / 5 m

* hoone ±0.00= 9.0 m maapinnast (abs kõrgus hoonel 15.50 abs);
* krundil võib paikneda üks elamu ja kaks abihoonet;
* elamu hoonestusala on määratud krundi põhjaküljel 20 m, lõunaküljel 10 m ja lääneküljel 15 m kaugusel krundi piirist. Abihoone hoonestusala on määratud põhjaküljel 10 m, lõuna- ja lääneküljel 4 m kaugusele krundi piirist. Idaküljel on hoonestusala piiriks ranna ehituskeeluvöönd;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 9.0 m ja suurim lubatud korruste arv 2 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
* katusekalle: üksikelamu 5 – 20º; madalamal hoone osal võib olla ka 0º;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* abihoone ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Kordini tee 54 maaüksusel paiknev elamu (reg.kood 116068934) on planeeritud lammutada.

Hoonete projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldiseid mahtusid ja proportsioone.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla spetsialistidega eskiisi staadiumis, eesmärgiga rajada planeeringu alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

Täiendavaid mitte ehitusloakohustuslikke (ehitisealuse pinnaga 0 – 60 m2 ja 5 m kõrguseid) hooneid kruntidele ei kavandata.

## Piirded

Naabritega, Kordoni tee 52, Kordoni tee 58a ja Kordoni tee lõik 5 ääres on olemasolevad piirdeaiad mille osas muudatusi ei tehta. Merepoolsesse külge piirdeaedu ei rajata. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale maaüksusele toimub munitsipaalomandis olevalt Kordoni teelt, avalikus kasutuses oleva Kordoni tee 50 eratee kaudu, munitsipaalomandis oleva Kordoni tee lõik 2, lõik 3 ja eraomandis olevate Kordoni tee lõik 5 ja lõik 6 teelt.

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.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoone ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad 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 (nt Hg-lambid, patareid, väetisekotid 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, jäätmete teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

## Keskkonnakaitse

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (04.15.2021 seisuga) asub planeeringualast ca 1,2 km kaugusel Kolga lahe looduskaitseala. 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.

### Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeringualal tuleb arvestada standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohase versiooni soovitustega”.

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 150 – 250 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

### 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[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2)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.

### Keskkonnalubade taotlemise vajadus

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

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3 – 5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

1. detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
3. planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
4. detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja mürataseme suurenemist;
5. planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

## Tuleohutusnõuded

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja 18.02.2021. a määrusest nr 10, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Planeeringuga on elamute hoonestusalad üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusel.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass 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 Kordoni teelt.

Kordoni tee lõik 6 (kinnistu ees) paikneb olemasolev hüdrant.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekuid servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Olemasolevad kaitsevööndid 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

Piirangud: Olemasoleva kaitsevööndid ja kujad

* elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabelliinile ja liitumiskilbile , 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* puurkaevu sanitaarkaitseala, r= 10 m.

Olemasolevate tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus võib täpsustuda ehitusprojektiga.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus on koostatud arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on esmane ja täpsustatakse edasise projekteerimise staadiumis.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Kaberneeme teel paikneb OÜ Loo Vesi’le kuuluv olemasolev veetorustik ja samuti on väljaehitatud liitumispunktid Kordoni tee 54 ja 56 kinnistutele. Kordoni tee 54 kinnistul asub lisaks toimiv puurkaev (alla 10 m³ ööpäevas) sanitaarkaitseala r=10 m.

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Reovee kanaliseerimiseks on kinnistule planeeritud 10 m³ plastist kogumismahuti, kujaga 5 m. Mahuti on planeeritud krundi tänavapoolsesse külge, sissesõidutee äärde.

Veevarustuse ja reoveemahuti täpne lahendus antakse hoone eelprojekti staadiumis.

Olemasolev reovee kogumismahuti likvideeritakse.

Veetorustiku liitumispunktide osas muudatusi ei tehta.

### Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga hõlmatud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad astangu peal vahemikku 5.09 kuni 6.83 vahele. Planeeringualal on järsak mere suunas (idaküljel), abs jääb vahemikku 5.09 kuni 1.16.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks on soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi või kasutada ka kivi ning plaati, mille vahele tuleb jätta piisavalt vuugivahet, et vesi ära imbuks.

Sademeveed immutatakse pinnasesse krundi piirides. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

### Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on tagatud kahest kinnistu piiril olemasolevast liitumiskilbist, mille puhul on olemas kehtivad liitumislepingud nr 2467518554 ja 2462267087.Liitumiskilpide osas muudatusi ei tehta.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

### Sidevarustus

Detailplaneeringu alal on välja ehitatud liitumispunkt Enefit AS kaablivõrguga.

Liitumispunkti osas planeeringuga muudatusi ei tehta.

### Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektri-, gaasi-, ahju- või kaminakütet, maakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## 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.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud üksikelamu 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. Rajatav üksikelamu ja sõidutee 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 üksikelamu 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. Planeeringulahendus näeb alale ette ühe üksikelamu koos kuni kahe abihoonega. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, 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 avariiolukordade 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.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Kordoni tee 54 ja 56 katastriüksuste liitmine üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks;
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* hoonetele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel   
   (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)