

Töö nr **24004982** | 13.09.2024

Kaberneeme küla Kordoni tee 65 maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2024

Kaili Ojaperv | projektijuht, detailplaneerija

Kapraranna OÜ | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Jõelähtme Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS.....	6
2.1. Olemasolev olukord	6
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	8
2.4. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.....	10
3. PLANEERINGULAHENDUS	12
3.1. Kruntide hoonestusala	12
3.2. Kruntide ehitusõigus	12
3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	13
3.5. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine ning kaldakindlustus.....	13
3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	14
3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	14
3.6.2. Elektrivarustus.....	14
3.6.3. Soojusvarustus	14
3.6.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	15
3.7. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	15
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	15
3.9. Keskkonnatingimuste seadmine	15
3.9.1. Mõju pinnasele ja taimestikule	16
3.9.2. Mõju veestikule	16
3.9.3. Mür, vibratsioon ja valgusreostus	17
3.9.4. Jäätmekäitlus.....	17
3.9.5. Radooniriski vähendamise võimalused	18
3.10. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	18
3.11. Servituudi seadmise vajadus	19
3.12. Planeeringu elluviimine	19
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	21
C – JOONISED	22
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)	
1.Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2.Kontaktvööndi skeem	M 1 : 2 000
3.Tugiplaan	M 1 : 500
4.Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 500
5.3D illustratsioonid	

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Jõelähtme Vallavalitsuse 11.04.2024 otsus nr 184 „Kaberneeme küla Kordoni tee 65 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ Jõelähtme vallas Kaberneeme külas Kordoni tee 65 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamise eesmärk on Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2016 otsusega nr 384 kehtestatud Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu üle planeerimine Kordoni tee 65 kinnisasja (katastritunnus 24505:001:0306) osas. Planeeringuga kavandatakse kohaliku kogukonna teenindamiseks hoonestus, ümbritsev puhkeala on avalikuks kasutuseks. Planeeringuga kavandatud tegevuste eesmärk on kaitsta neeme tippu kui rahulikku kohta ja mitte häirida Kaberneeme külaelu. Oluline on panustada looduse säilimisse ning jälgida, et külastajate arv, ürituste suurus ja külaliste sõidukite hulk oleksid piiratud.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Jõelähtme valla üldplaneering (koostamisel, vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Harju maakonnaplaneering 2023+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2016 otsusega nr 384);
- Kaberneeme küla Kordoni tee 54 ja 56 maaüksuste detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2023 otsusega nr 135);
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrusega nr 12 vastu võetud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029;
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Throne OÜ poolt mais 2023 mõõdistatud topogeodeetilist alusplaani (töö nr G23105). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriüksuste andmed on saadud Maa-ametist seisuga 09.05.2023.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus

2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Tugiplaan*. Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Kaberneeme külas Kordoni tee 65 katastriüksusel. Andmed planeeringualale jääva katastriüksuse kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuva katastriüksuse andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Kordoni tee 65	24505:001:0306	5857 m ²	elamumaa 100 %

Juurdepääs planeeringualale toimub riigi omandis olevalt Kordoni metskonnateelt (katastritunnus 24501:001:1190). Tegemist on Riigimetsa Majandamise Keskuse omandis oleva metsateega. Tee on kruusakattega. Vastavalt ehitusseadustiku § 93 lg 1 võib metsateed kasutada igaüks, kui riigimetsa majandamist korraldav isik või riigiasutus ei ole metsateed või selle osa sulgenud või metsateel liiklust piiranud. Kordoni metskonnatee alguses asub Kordoni tee lõik 9 (katastritunnus 24501:001:1191) kinnisasjale rajatud munitsipaalomandis olev avalik parkla.

Ehitisregistri andmetel asub Kordoni tee 65 kinnisasjal piirivalve vaatluspunkt (VA piirivalve maja, ehr kood 121360057) ehitisealuse pinnaga 120 m². Ehitis ei ole kasutusel sihtotstarbeliselt. Objekti esialgsest funktsionaalsusest on säilinud 50-90%. Lisaks asub planeeritaval alal betoonplaatidest varjualune. Kultuurimälestisi planeeringualal ega selle läheduses ei paikne.

Planeeringuala piirneb põhja-, ida- ning läänesuunas merega ning lõuna suunas järgmiste tabelis 2 toodud kinnisasjadega.

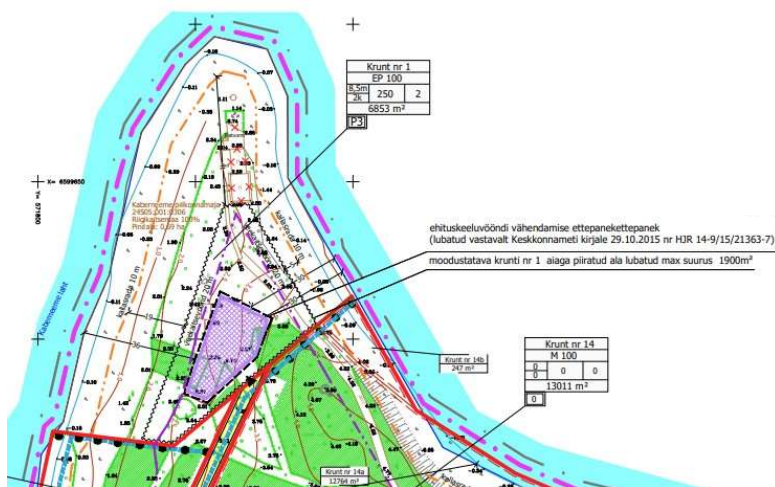
Tabel 2. Planeeringualaga piirnevate kinnisasjade andmed

Aadress	Katastritunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Kordoni tee 63	24501:001:1188	maatulundusmaa 100 %
Kordoni tee 70	24501:001:1189	maatulundusmaa 100 %
Kordoni metskonnatee	24501:001:1190	transpordimaa 100%).

Planeeringuala paikneb Põhja-Eesti rannikumadalikul Kaberneeme poolsaare tipus. Ala on liivase pinnasega, suures osas kaetud männimetsaga. Piirnedes kolmest küljest merega, on ala tormilainetuse poolt mõjutatav. Lainetuse murrutava tegevuse tõttu on krundi idarannal kujunenud 3-4 m kõrgune aktiivne murrutusastang. Laugemal läänerannal on rannaprotsessid tagasihoidlikumad, lisaks kaitsevad randa rahnud. Maapinna kõrgusmärgid planeeringuala tasasel keskosal on 2,5-3 m. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist üleujutusohuga alaga. Vastavalt looduskaitseadusele (LKS) määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Jõelähtme valla territooriumil asetleidvad korduvad üleujutused on seotud mereveetaseme tõusuga (tormi korral merevee üle kallaste tõusmine). Korduva üleujutusega alana on koostatavas üldplaneeringus käsitletud mereranna ala, mis jääb alla 1 m abs kõrgusele, kus esinevad sooldunud rannikumullad ja korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik.

Planeeritaval alal kehtib Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneering (joonis 1), millega muudeti kehtivat üldplaneeringut. Kehtiva detailplaneeringuga on maaüksusele (detailplaneeringus pos 1) määratud elamumaa sihtotstarve ja antud ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone rajamiseks

suurima ehitisealuse pinnaga 250 m². Põhihoone on lubatud rajada kahe korruseline ning suurima lubatud kõrgusega 8,5 m. Detailplaneeringu järgselt on planeeritava ala lõuna piirile rajatud elektriliitumiskilp ning olemas on veetoru. Lähim tuletõrjehüdrant jääb Kordoni tee 65 kinnisasja piirist ca 216 m kaugusele.



Joonis 1. Väljavõte Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhijoonisest.

Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on vähendatud Läänemere ranna ehituskeeluvööndit krundi hoonestusala ulatuses. Koostatava detailplaneeringu raames on vajalik uuesti taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, kuna uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (planeerimisseadus (PlanS) § 140 lg 8). Kehtiv detailplaneering on ehitusõiguse osas realiseerimata. Kinnisasjale ulatuvad Läänemerest tulenevad kitsendused.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- kallasrada (10 m). Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse¹ § 38 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist, mis on laevatatavatel veekogudel 10 m. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest;
- ranna veekaitsevöönd (20 m, vastavalt veeseaduse § 118 lg 2);
- ranna ehituskeeluvöönd (50 m, vastavalt LKS § 38, kuna tegemist on tiheasustusalaga);
- kogu planeeritav ala jääb ranna piiranguvööndisse (200 m, vastavalt LKS § 37).
- elektrimaakaabelliin (objekti id 302328357), kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 26.03.2007 määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

Kuna tegemist on korduvalt üleujutatava alaga ning kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringuga ei ole määratud üleujutusega ala piir, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meetri kaldajoone kõrgusväärtusest (LKS § 35 lg 3¹). Piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad antud detailplaneeringus üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuselt.

Keskkonnaagentuuri andmetel piirneb planeeringuala vääriselupaigaga männikud ja männisegametsad (VEP nr 212771), mis asub riigimandisse kuuluval Kordoni tee 63 ja Kordoni tee 70 kinnisasjal. Vääriselupaigas on keelatud raiuda ning eemaldada surnud ja lamapuitu. Samuti on keelatud telkimine ning lõkke tegemine.

Planeeringualast ca 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.

2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala situatsioon on kujutatud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, Kaberneeme külas kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruse hoonestusega.

Planeeritav ala asub Kaberneeme külas, Kaberneeme poolsaare tipus. Alale pääsuks tuleb läbida kogu Kaberneeme küla. Tee on kahesuunalise liiklusega, ca 4,5 m lai, eraldi jalgteed puuduvad. Tänu kitsale külaleele on sõidukite sõidukiirused madalad ning jalakäijatel ja jalgratturitel on Kordoni teel ohutum liigelda.

Kaberneeme küla on väljakujunenud väikeelamute piirkond. Hoonestus on valdavalt 2 korruseline. Külas domineerivad puitfassaadiga ning viilkatustega hooned (katusekalle 45°), kuid esineb ka madala kaldega ja lamekatustega hooneid. Kuna hooned on ehitatud erinevatel ajaperioodidel, on hooned nii arhitektuurilt kui ka mahult eriomelised. Maaüksused on piiratud erinevate piirdeaedadega.

Külas asub kauplus ja ühistranspordi peatus, mis on alast lõunasuunas enam kui 1 km kaugusel.

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Harju Maakonnaplaneeringus 2023+ on Kaberneeme küla määratletud kui väärtuslik maastik (loodus- ja puhkemaastik). Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb planeeringuala tiheasustusalas. Planeeringualale (joonis 2) on määratletud maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik, mida iseloomustab luiteline ja männimetsaga kaetud ala. Teemaplaneeringus on välja toodud piirkonna ohud: suvise puhkemajandamise korraldamatus ning rannateede sulgemine.

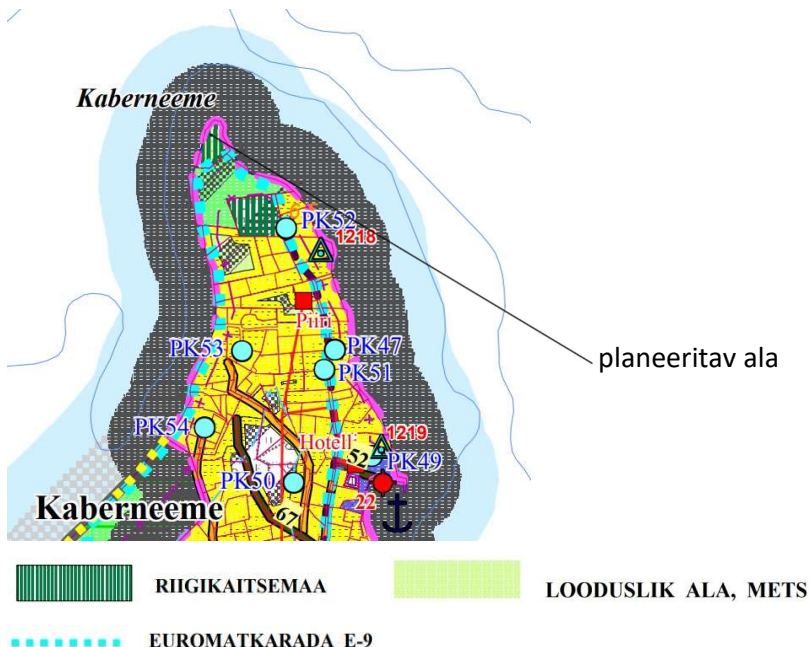


Joonis 2. Väljavõte Harju Maakonnaplaneeringu 2023+ teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, puhkemajanduspiirkonna ettepanekuga alal, osaliselt riigikaitsemaa-alal ja osaliselt looduslikul alal. Planeeritava ala lõuna osas kulgeb üldplaneeringu kohaselt euromatkarada E-9 (joonis 3). Kehtivat üldplaneeringut on muudetud kehtiva Piilkonna detailplaneeringuga.

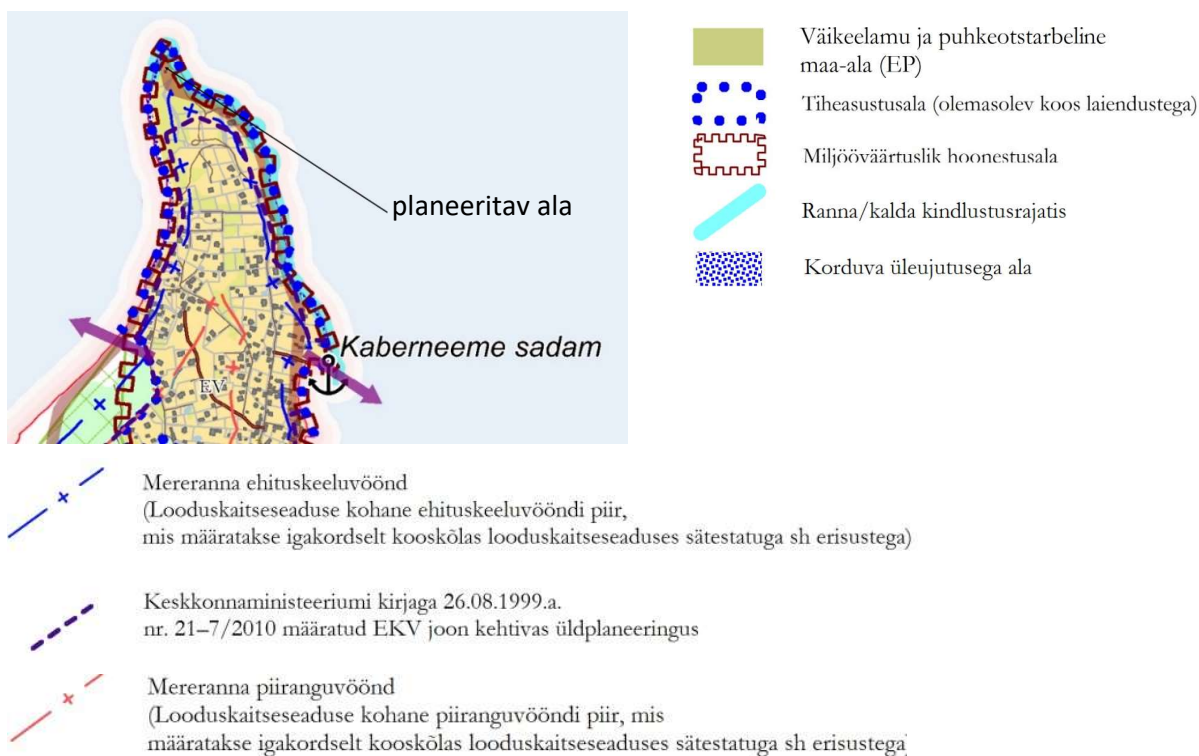
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse ulatuses, kus tehakse ettepanek ärimaa maakasutuse määramiseks. Lisaks tehakse ettepanek ranna

ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vastavalt PlanS § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise põhjendus on toodud seletuskirja peatükis 2.4. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.

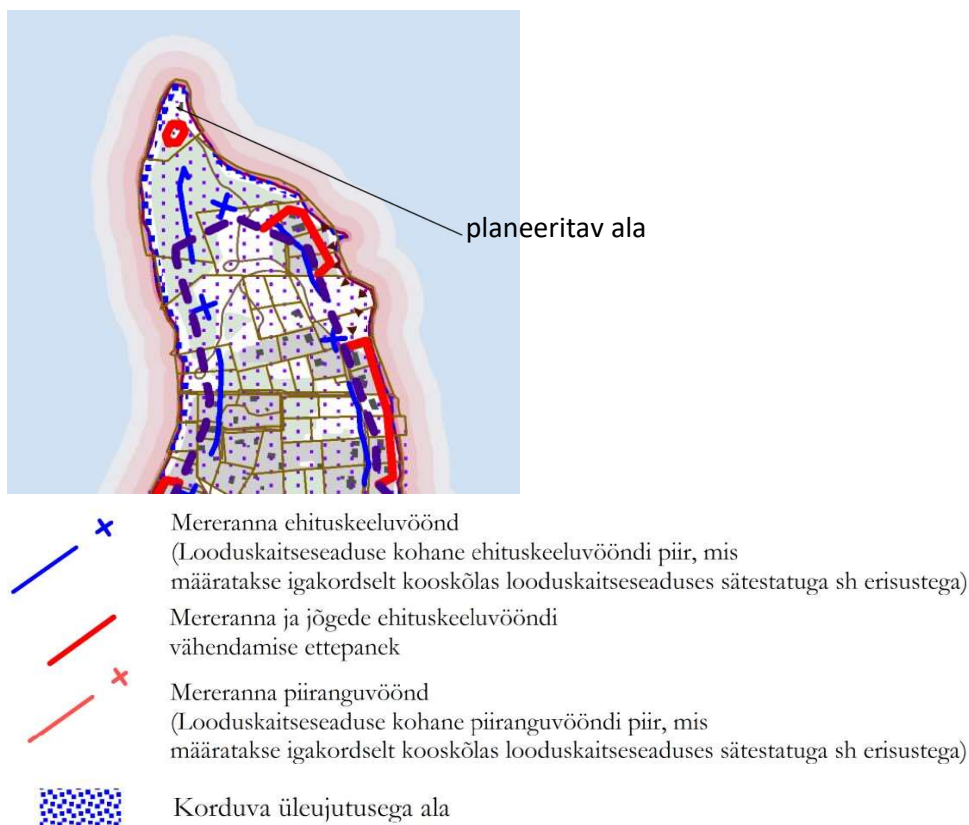


Joonis 3. Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala tiheasustusalale, mille juhtostarbeks on väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala, kuhu võib ehitada üksik- ja kaksikelamuid või puhke-, kultuuri- ja teenindushooneid (joonis 4 ja 5). Tegemist on miljööväärtusliku hoonestusalaga. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga.



Joonis 4. Väljavõte koostamisel olevast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.



Joonis 5. Väljavõte koostamisel olevast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardist.

2.4. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus

Koostatav detailplaneeringu lahendus muudab kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut, mida on omakorda muudetud Piilkonna detailplaneeringuga riigikaitsemaa maakasutuse ulatuses. Detailplaneering teeb ettepaneku planeeritava ala ulatuses ärimaa maakasutuse määramiseks. Lisaks tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Juriidiliselt kehtib praegu Kordoni tee 65 kinnisasjal üldplaneeringu mõistes 2003. aasta üldplaneeringut muutnud Piilkonna detailplaneering, mille kohaselt on tegu hoonestusõigusega elamumaaga. Kinnisasi on vahetanud omanikku. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on kinnisasjale kavandatud elamumaa, mis tähendab poolsaare tipu külastamise atraktiivsuse vähenemist ja külastamise võimaluste kahanemist.

Praegu toimib Kaberneeme tipus inimeste liikumine koordineerimatult, autodega sõidetakse olemasolevat pinnasteed pidi otse rannaalale, endised piirivalve ehitised rikuvad maastikupilti ning samal ajal ka vaadet merelt. Kaberneeme küla on miljööväärtuslik puhkepiirkond ning planeeritaval alal korrastatud ja hooldatud puhkemajanduse arendamine tõstab ala väärtust ja pakub kohalikele elanikele ning külastajatele mõnusat mere ääres viibimise võimalust. Planeeringuga on kavandud elamu funktsiooni asemel ärimaa sihtotstarvet, mille eesmärgiks on piirkondliku miljöö väärtustamine ja eksponeerimine. Alale on kavandatud merekabel, puhkehoone ja rannaalale tuulevari. Avalikuks juurdepääsuks ning mereranna säästvaks kasutamiseks luuakse planeeringu realiseerudes paremad tingimused ja korrastatakse maakasutust, suunates külastajad radadega mere äärde (parkimiskohad sõidukitele, vaba pääs kallasrajale, hooldatud ja korras ala koos väliprügikastidega). Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne suurendades piirkonna atraktiivsust. Turismi arendamine võimaldab majanduslikult soiku jäänud piirkonda elustada, annab kohalikele inimestele tööd ning on oluline regionaalse arengu käivitajaks.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on tehtud planeeritud hoonestusala ulatuses. Alal kehtiva Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvööndit üksikelamu püstitamiseks planeeritud hoonestusala ulatuses. Kuna ala maakasutuse sihtotstarvet soovitakse muuta elamumaast ärimaaks, muutub ka ala kasutusfunktsioon ning hoonete mahud. Kavandatud hooned on suurema ehitisealuse pinnaga kui üksikelamu. Arvestades ala loodusväärtust, tuleb hooned ning nende juurde kuuluvad vajalikud rajatised ehitada võimalikult kompaktselt, et säilitada sealjuures ranna kaitse eesmärgid. Planeeritud tuulevari on planeeritud olemasoleva Piirivalve kordoni hoone asukohale kasutades võimalikult ära olemasoleva hoone materjale, vundamenti ja võimalusel ka konstruktsioone. Kuna tegemist on detailplaneeringu esialgse kavandiga, täpsustub edasisel detailplaneeringu koostamisel tuulevarju asukoht ning sellest tulenev ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus.

3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil rajada Kordoni tee 65 maaüksusele kohaliku kogukonna teenindamiseks hoonestus, ümbritsev puhkeala on kavandatud avalikuks kasutuseks. Planeeringulahenduse kujunemisel on arvestatud kehtiva Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel tehtud analüüsidega.

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate joonis nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse sihtotstarbe osas ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

3.1. Kruntide hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega ette nähtud hooneid ja rajatisi. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud kehtiva Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga. Kehtiva planeeringu lahendus arvestab Kaarel Orviku poolt koostatud ekspertarvamusega mere tegevuse mõju kohta. Ekspertarvamuses on öeldud, et ekstreemsetes looduslikes tingimustes (erakordselt kõrge merevee tase ja tugev tormituul) võib tormilainete purunemisel kujuneva murdlusvoo mõju olla 2-2,5 m alates keskmisest veepiirist. Sellest lähtuvalt on hoonestusala paigutatud ülespoole 2,5 m samakõrgusjoont.

Puhke eesmärgil on neeme tippu olemasoleva piirivalve kordoni hoone asukohale kavandatud tuulevari. Kordoni hoone oli ehitis, mis oma iseloomust tulenevalt pidi paiknema veekogu lähedal, et tagada hea vaateväli merele. Tegemist on puhkeehitisega, mille korral üleujutus ei tekita otsest ohtu inimeste tervisele ega põhjusta keskkonnareostust. Ehitise projekteerimisel tuleb arvestada üleujutuse ohuga.

Planeeritud hoonestusala ulatuses on lubatud ka maa-alune hoonestamine (keldrikorrus). Väljapoole hoonestusala võib rajada tehnovõrke ja -rajatisi (nt reovee kogumismahuti). Hoonestusala võimaldab ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil.

Hoonestusala on kujutatud joonisel nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

3.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina joonisel nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

Olemasolev betoonseintega varjualune likvideeritakse. Olemasoleva piirivalve hoone asukohta on kavandatud tuulevari. Hoone projekteerimisel kasutada võimalikult ära olemasoleva hoone materjale, vundamenti ning konstruktsioone.

3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib olemasolev juurdepääs Kordoni metskonnateelt. Parkimine on lahendatud krundisisestelt (5 kohta). Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad, asub planeeringuala väike-elamute alal. Parkimisarvutus on toodud tabelis 3.

Ranna külastajad saavad parkida Kordoni tee lõik 9 (katastritunnus 24501:001:1191) kinnisasjal olevas munitsipaalomandis olevas parklas. Parkla jääb ca 160 m kaugusele planeeritavast alast.

Tabel 3. Parkimisarvutus

Ehitise liik	Suletud brutopind/istekohtade arv	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Parkimiskohtade arv
Merekabel (EVS tabel 9.1 kirik)	-/20	1 koht 10 istekoha kohta	$20/10=2$	2
Puhkehoone (EVS tabel 9.1 hotel)	240 m^2 -(arvestatud on võimaliku ehitisealuse pinnaga 120 m^2)	1 koht / 70 suletud brutopinna kohta m^2	$240\text{ m}^2 / 70=3$	3

Kokku planeeritud 5 kohta

Sõiduautode parkimiskohtade paiknemine krundil ning täpne parkimiskohtade vajadus tuleb täpsustada hoonete projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpsed mahud ja asetus krundil. Kuna tegemist on looduskauni kohaga, tuleb parkla kavandamisel maksimaalselt säilitada olemasolevaid puid ning metsa alustaimestikku.

Kliimamuutused ning keskkonnaprobleemid on praeguse aja suurimad väljakutsed. Eesmärgiks peab olema igasuguse arenduse käigus tehtavate valikutega vähendada keskkonnakahju ning kindlustada elamisväärne elukeskkond ka tulevastele põlvetele. Üks viis, kuidas panustada looduse säilimisse on reguleerida ala kasutust läbi autotranspordi vähendamise. Planeeringuga kavandatud tegevuste eesmärk on kaitsta neeme tippu kui rahulikku kohta ja mitte häirida Kaberneeme külaelul. Samuti on eesmärk jälgida, et külastajate arv, ürituste suurus ja külaliste sõidukite hulk oleksid piiratud. Oodatud on külastajad, kes jagavad transporti ning arvestavad alal pakutava parkimiskohtade arvuga. Kaberneeme küla elanikele on neeme tippu mugav tulla jalgsi või jalgrattaga.

Projekteerimise käigus võib vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad poolte (arendaja ja omavalitsus) kokkuleppel vastava põhjenduse korral vähendada arvustuslikku parkimiskohtade arvu.

3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda paikkonnas väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustavade. Projekteeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, kontaktvööndi üldiseid mahtusid ja sobituma ümbruskonna elukeskkonnaga ning olemasoleva maastikuga. Tuulevarju projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeritud asukoht jääb üleujutusohuga alasse. Valitud konstruktsioon ning materjalid peavad vastu pidama ilmastikuoludele (tormituuled, vihmavalingud, üleujutused).

Kõik krundile kavandatavad hooned peavad sobituma üksteisega ning moodustama ühtse terviku. Olulisemad arhitektuurinõuded on toodud joonisel nr 4 *Põhijoonis tehnoõrkudega*. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Hoonete projekteerimisel arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ tooduga.

3.5. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine ning kaldakindlustus

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Oluline on säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ning metsa alustaimestik, mis on selle elukeskkonna väärtus. Uute istutatavate puude- ja põõsaste valikul lähtuda piirkonna looduslikest eeldustest ning sobilikest liikidest. Väliruumi kujundamisel eelistada vabakujulist lahendust. Kuna tegemist on metsaalaga, ei ole lubatud ridaistutused, vormi põetud puud ja põõsaid ning hekid.

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeringus ei ole ulatuslikke pinnaseteid ette nähtud. Olemasolevat maapinda ei ole kavandatud tõsta.

Piirded on lubatud planeeritud hoonestusala piires, va mere rannale projekteeritud tuulevarjule, mille ümber ei ole piiret lubatud rajada.

Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering määrab ranna kindlustusrajatiste asukohad eesmärgiga kaitsta rannas asuvaid looduskooslusi ja ehitisi, sh inimese heaolu ja tervist, mere mõju eest ning hoida ära võimalikke tormikahjustusi. Üldplaneering tulenevalt oma üldistusastmest ei täpsusta kindlustusrajatise lahendust. Eestis on tavapäraselt levinud lahendusteks kivilaotised, betoonvallid, samuti kiirekasvulised kaitseistandused (nt paju, pappel). Kuna randade purustused sõltuvad nii ranna tüübist kui ka avatusest ja tuulte suunast, on otstarbekas kindlustusrajatise iseloom täpsustada projekteerimise faasis. Projekteerimise faasis tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamise eelhindamine, et välja selgitada kaasnevate mõjude iseloom ja täpsema hindamise vajadus. Kindlustusrajatise ehitamine tuleb ajastada nii, et kalastikule avalduvad mõjud oleksid võimalikult väikesed (vältida kalade kudemisperioodi aprillist- juulini).

Käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta täpsemalt kindlustusrajatistega seonduvat. Põhijoonisele on märgitud vaid koostamisel olevas üldplaneeringus toodud kaldakindlustuse vajadusega ala.

Peale koostamisel oleva üldplaneeringu kehtestamist on vajadusel ranna kindlustusrajatiste kavandamine võimalik üldplaneeringu alusel.

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava kohaselt aastateks 2018-2029 ei kuulu planeeritav ala ühisveevärgi (ÜVK) piirkonda. Kaberneeme külas on vee-ettevõtja Loo Vesi AS ning planeeritavale alale on rajatud liitumispunkt veega. Tulenevalt sellest on vesi krundil lahendatud ühisveevärgi baasil.

Planeeringuala reovesi on lahendatud lokaalse mahuti baasil. Kogumismahuti orienteeruv asukoht on märgitud joonisele, täpne asukoht määratakse hoonete projekti koosseisus. Reoveemahuti tühjendamiseks tuleb sõlmida vastav leping Jõelähtme vallas nimetatud teenust pakkuva ettevõttega. Konkreetne reovee käitlemise lahendus täpsustub hoonete projekteerimisel. Kui leitakse alale sobivam reovee käitlemise süsteem, kavandatakse see hoonete projekteerimisel.

Planeeringualal tekkivate sademete ärajuhtimiseks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi: sadeveed immutada krundil, katustelt tulev sademevesi koguda ja taaskasutada oma krundil. Parkimisalal kasutada soovitatavalt vettlabilaskvaid pinnakattematerjale (muru, multš, kruus). Lubatud on kasutada looduslikest kividest munakivisillutist.

Tagatud peab olema kruntide sademevee mittevalgumine naaberkruntidele ja -kinnisasjadele.

3.6.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektriga varustamine on tagatud olemasolevast liitumiskilbist kinnisasja idapiiril. Vajadusel võib liitumiskilbi tõsta sobivamasse asukohta. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

3.6.3. Soojusvarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Lokaalsete lahendustena on lubatud kasutada soojuspuurauke, puidul põhinevat tahkekütet, taastuvenergia lahendusi

(nt päikesepaneelid) või muid projekteerimise ajal võimalikke keskkonnasäästlikke lahendusi. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid kütteaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

3.6.4. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuga ei kavandata sideühendust. Võimalik on sõltumata võrguvaldajast liituda mobiilse internetiühendusega.

3.7. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille lisa 1 alusel on planeeritavad hooned II (majutushoone) ja IV (kogunemishoone) kasutusviisiga hooned ning lisa 2 alusel on planeeritavate hoonete tuleohutusklassiks TP3. Planeeritavate hoonete täpne tuleohutusklass määratakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. TP3 klassi kuuluv 2-korruselises majutushoones võib olla 50 inimest. TP3 kuuluv 1 korruselises kabelis võib olla 500 inimest.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §22 peab tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, vältima nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kordoni metskonnateelt igal ajal. Tee on 3,5 meetrit lai.

Väliskustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabeavahetuse nõuded, tingimused ja kord“ § 6 lg 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Lähim tuletõrjevee hüdrant nr 14 (DN110) asub Kordoni metsakonnateel ääres, mis jääb planeeritavast alast ca 118 m kaugusele, planeeritavast tuulekojast 188 m kaugusel.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ põhimõtteid.

Oluline on krundile juurdepääsu ja hoonete ümbruse hea valgustatus. Arvestada tuleb sealjuures, et ei tekitataks valgusreostust. Ala vaadeldavus tagab ühtlasi efektiivse naabrivalve. Vandalismiakte ja sissepääsmisriske vähendavad hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi vandalismi.

3.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Planeeritavate tegevuste elluviimisel on oluline säilitada looduskeskkond, majandustegevuses on

oluline roheline ning säästev mõtteviis ning seeläbi on kogu arendustegevusest tulenev kahju loodusele miinimaalne.

3.9.1. Mõju pinnasele ja taimestikule

Ehitamise käigus avaldub mõju pinnasele on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel tuleb jälgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõuded, et minimeerida ohtu keskkonnale.

Ehitustegevuse ajal on vajalik olemasolevaid puid kaitsta. Ehitustegevuse ajal piiritleda ehitustööde ala, vajadusel ala tarastada. Olemasolevate säilitatavate puude ümber on soovitatav püsitada tugev tara. Tarastatud aladele ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale. Kuivõrd kõrval kinnisasjal asuv riigimets on ühtlasi määratud ka vääriselupaigaks (VEP212771), on oluline tagada, et ehitustööde ajal ei toimuks sõidukite liikumist, materjalide ladustamist, ehitusaegse vee juhtimist ega muud tegevust, mis võib avaldada vääriselupaigale negatiivset mõju.

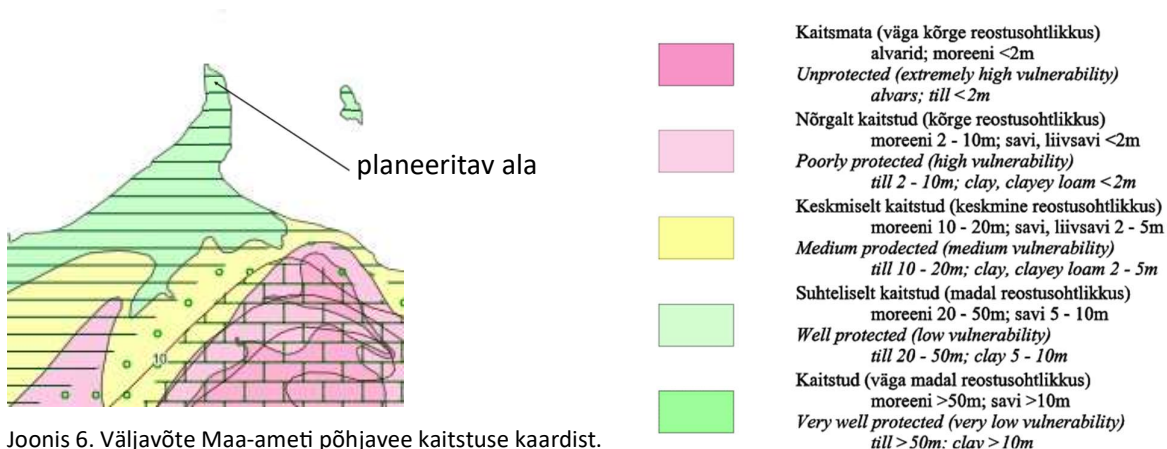
Puude säilitamisel lähtuda nende grupeerimisest. Metsapuud rühmas kaitsevad üksteist tuulte ja kõrvetava päikese eest. Kui raske ehitustehnika möödub puu juurtest, tihendab see mulda ja taimede juurte kasv on pärsitud. Soovitatav on kasutada ehitustööde perioodil pinnase kaitsematte.

Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering määrab ranna kindlustusrajatiste vajaduse eesmärgiga kaitsta rannas asuvaid looduskooslusi ja ehitisi, sh inimese heaolu ja tervist, mere mõju eest ning hoida ära võimalikke tormikahjustusi. kaldakindlustuse iseloom täpsustatakse projekteerimise faasis.

3.9.2. Mõju veestikule

Planeeringuala ei asu ÜVK piirkonnas, kuid kuna planeeritavale alale on rajatud liitumispunkt veevarustusega, on planeeringuala veevarustus lahendatud ühisveevärgi baasil. Reoveed suunatakse kinnisesse kogumismahutisse. Krundile kavandatud reoveemahuti tühendamiseks tuleb sõlmida vastav leping Jõelähtme vallas nimetatud teenust pakkuva ettevõttega. Kui leitakse alale sobivam reovee käitlemise süsteem, lahendatakse see hoonete projekteerimisel.

Planeeringualal on põhjavesi hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes (joonis 6).



Joonis 6. Väljavõtte Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardist.

Tuleb jälgida, et ehitustöid teostatakse tehniliselt korras seadmetega ning õigete töövõtetega. Ehitustegevus mõjutab pinnavett põhiliselt kaevetegevuse ja sõidukitemehhanismide lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademtevaesel perioodil. Tugevate sademete ajaks tuleb kaevetööd peatada.

Tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras, et vältida masiõli ja kütuse keskkonda sattumist. Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne).

Planeeringualal tekkivate sademevee ärajuhtimiseks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi: sadeveed immutada krundil, katustelt tulev sademevesi koguda ja kasutada oma krundil. Parkimisalal kasutada soovitatavalt vettläbilaskvaid pinnakattematerjale (muru, multš, kruus).

Planeeringu lahendus tagab inimeste vaba liikumise kallasrajal.

3.9.3. Müra, vibratsioon ja valgusreostus

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. 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.

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00 kuni 7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet päeval 50 dB ja öösel 40 dB (keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“). Planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega, tehniliste seadmete müra ei tohi ületada nimetatud määruse lisa 1 normtasemeid.

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi taseme piirväärtusi, mis on toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid“. Alale kavandatud hoonete ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne. Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete kasutamise ajal hoonete soojavarustus. Soojavarustuse lahendamisel kasutada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

Valgusreostuse vältimiseks tuleb eelistada disainilahendusi, mis minimeerivad valguse emissiooni taeva suunas ja soodustavad tõhusat energiakasutust. Valgussaaste vähendamiseks tuleb valgusallikad suunata nii, et need valgustaks ainult soovitud alasid. Kasutada võib valgustite automaatse väljalülitamise või ajakontrolli süsteeme, kus valgustus pole pidevalt vajalik. Soovitav on kasutada päikeselampe, mis kiirgavad öösel väiksemat valgust.

3.9.4. Jäätmekäitlus

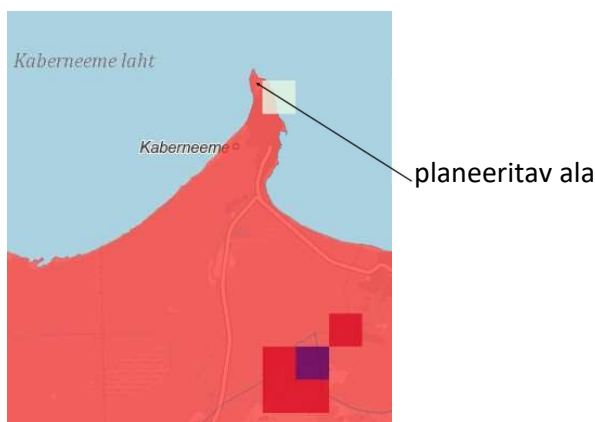
Olmejäätmete kogumine on lahendatud vastavalt jäätmeseadusele ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine on korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kasutada võimalusel kohapeal või viia taaskasutusse.

Soovitav on kavandada väliprügikastid iga kavandatud hoone juurde, et et tagada ümbruskonna puhtus.

3.9.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Eesti pinnase radooniriski kaart näitab, et planeeritav ala asub kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal (150 kBq/m^3 - 250 kBq/m^3) (joonis 7). Lähtudes sellest on vajalik teha enne hoonete projekteerimist radooni taseme mõõtmised pinnaseõhus. Vastavalt EVS 840:2017 peab hoonete elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 kBq/m^3 . Ruumiõhu radoonisisalduse piirnormi 200 Bq/m^3 ületamise vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 840:2017.



Joonis 7. Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist. Allikas Eesti Geoloogiateenistus.

3.10. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks (vt joonis nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*). Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse kohaselt jääb planeeritud tuulevari ranna veekaitsevööndisse ning üleujutusohuga piirnevale alale. Harju Maakonnaplaneeringus 2023+ on Kaberneeme küla määratletud kui väärtuslik maastik (loodus- ja puhkemaastik) ning jääb tiheasustusalasse. Teemaplaneeringust välja toodule on antud piirkonna ohud suvise puhkemajandamise korraldamatus ning rannateede sulgemine. Detailplaneering tagab väärtusliku maastiku säilitamise läbi organiseeritud puhkemajanduse.

Ranna kaitse eesmärk LKS § 34 on järgmised:

- rannal asuvate looduskoosluste säilitamine;
- inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine;
- ranna eripära arvestava asusutse suunamine;
- rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine. Neeme tipu lõunapoolsesse ossa ulatub kanarbikumänniku ääreala, mis läheb üle hõreda pihlaka ning männi järelkasvuga rannaniiduks. Liigirikas taimestik on rannaastangu piirkonnas (suur ja harilik kukehari, koirohi, metsmaasikas, hanijalg, harilik raudrohi, harilik puju, kukesaba jt. Allikas: kehtiv Piirkonna kinnistu ja lähiala detailplaneering). Kordoni tee 65 kinnisasi on olnud hoonestatud ning inimtegevuse poolt mõjutatud pikemat aega, kuna seal asus Piirivalve kordon. Planeeritud lahendus mõjutab neeme tipu olukorda positiivselt, kuna endised piirivalvehooned likvideeritakse või ehitatakse ümber, alale on kavandatud parkla ning jalgteed. Peale planeeringu realiseerumist on inimtegevus piirkonnas

paremini suunatud ja koordineeritud. Selle tulemusena ei suurene inimtegevusest lähtuv negatiivne mõju võrrelduna senisest inimtegevusest lähtuva mõjuga. Tänu organiseeritud liikumisele väheneb taimestiku laialdane tallamine. Kinnisasja taimestik ja looduskoosolused ei ole ehituskeeluvööndi vähendamist takistavaks teguriks.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Planeeringuala on olnud inimtegevusest mõjutatud pikka aega, seda nii kohalike elanike kui ka neeme tipus varasemalt tegutsenud piirivalvekordoni poolt. Planeeringu lahendus näeb ette merekabeli, majutushoone, tuulevarju ning mõne väikehoone rajamise krundile. Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju on peamiselt ehitusaegne (ehitustegevusega kaasnev mõju). Pärast hoonete valmimist väheneb inimtegevusest tulenev mõju (näiteks tallamine, sõidukitega sõitmine jm) oluliselt. Oluliselt muutub ka mõju, mis oli seotud sõidukite vaba liikumisega ranna-alal. Planeeringu lahenduse realiseerudes autodega külastajad enam ranna-alale ei pääse. Autod tuleb jätta selleks ette nähtud parkimisalale. Seega peale planeeringu realiseerumist on inimtegevus piirkonnas paremini suunatud ja koordineeritud (läbi juurdepääsuteede, parkimisala jm rajamise), mille tulemusena eeldatavasti ei suurene inimtegevusest lähtuv negatiivne mõju võrrelduna senisest inimtegevusest lähtiva mõjuga.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Hoonete planeerimisel on arvestatud korduva üleujutusohu alaga, et kaitsta vara ning elusid tormide ja üleujutuste korral. Vaid puhkeotstarbeline tuulevari on selle kasutusotstarbest lähtuvalt kavandatud veekogu lähedale. Tänu tuulevarjule võimaldatakse külastajatel nautida avarat merevaadet, mis kordoni hoone puhul polnud võimalik. Võib öelda, et seeläbi jätkatakse asustuse kujundamisel piirkonna eripära positiivselt, sest tagatakse inimstele paremad ja mitmekesisemad puhkevõimalused.

Rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringu lahendusega jääb tagatuks vaba liikumine kallasrajale. Planeeringulahendus näeb ette olukorra paranemise, sest vaba liikumine ja juurdepääs muutub organiseeritumaks (juurdepääsutee, autode parkimisala), samuti on keelatud piirdeaedade rajamine kallasraja ulatuses. Koos hoonete rajamisega tekib piirkonda ka naabrivalve, mis samuti tõkestab ebasobiva (ka kuritegeliku) tegevuse viljelemist. Seega võib öelda, et detailplaneeringu rakendamisel on tagatud varasemast paremini rannas vaba liikumine ja juurdepääs rannale. Detailplaneeringu lahendus arvestab ranna eripära ning ei sea liikumiseks takistusi inimestele ega loomadele, mistõttu kavandatud tegevus ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega.

Kavandatud tegevus ei ole seega vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Planeeringulahenduse realiseerudes on inimtegevusest lähtuv mõju minimaalne ning tagatakse varasemast parem liikumine rannaalal.

3.11. Servituudi seadmise vajadus

Planeeringualal on vajalik seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektrirajatisete ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks. Tehnvvõrgule määratakse servituut selle kaitsevööndi ulatuses.

3.12. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Tekitatud kahjud hüvitab kinnisasja igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning vastama Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja projekteerimismisnormidele.

Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on ehitusprojekti(de) kooskõlastamine Jõelähtme valla arhitektiga. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele. Ärimaa krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, krundisisese parkimisalaga ja vajadusel piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

B – Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Jrk nr	Koostöö kuupäev ja number	Asutus/isik	Koostööd teinud isiku nimi ja ametinimi	Koostööd tõendava dokumendi asukoht	Koostöö tingimus / tulemus
1					
2					

C – Joonised