

Töö nr **24004982** | 24.07.2025

Kaberneeme küla Kordoni tee 65 maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

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. Rannaprotsessid	8
2.3. Olemasolevad kitsendused	9
2.4. Kehtiv detailplaneering	10
2.5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	11
2.6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	11
2.7. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.....	15
3. PLANEERINGULAHENDUS	17
3.1. Kruntide hoonestusala	17
3.2. Kruntide ehitusõigus	17
3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	18
3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	18
3.5. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine.....	19
3.6. Ranna kaldakindlustus.....	19
3.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	20
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	20
3.7.2. Elektrivarustus.....	21
3.7.3. Soojusvarustus	21
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus	21
3.8. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	21
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	22
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	22
3.10.1. Mõju pinnasele ja taimestikule	22
3.10.2. Mõju veestikule	23
3.10.3. Mür, vibratsioon ja valgusreostus	24
3.10.4. Jäätmekäitlus.....	24
3.10.5. Radooniriski vähendamise võimalused	25
3.11. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	25
3.12. Servituudi seadmise vajadus	28
3.13. Planeeringu elluviimine	28
3.13.1. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	28
3.13.2. Planeeringu elluviimise kava	28
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	30
C – JOONISED	32
(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;
- Ekspertarvamus kaldakindlustuse vajalikkused Kordoni 65 kinnistule (töö nr 2418, 2025, Toomas Liiv);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Throne OÜ poolt mais 2023 mõõdistatud topo-geodeetilist 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.

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%

Planeeritav ala on suures osas kaetud männimetsaga. Teise osa moodustab lagedam mere rannik. Keskkonnaagentuuri andmetel piirneb planeeringuala vääriselupaigaga männikud ja männisegametsad (VEP nr 212771), mis asub riigiomandisse 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. Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest Natura 2000 elupaigatüübiga veealused liivamadalaad (1110).

Kultuurimälestisi planeeringualal ega selle läheduses ei paikne.

Ehitisregistri andmetel asub Kordoni tee 65 kinnisasjal piirivalve vaatluspunkt (VA piirivalve maja, ehr kood 121360057) ehitisealuse pinnaga 120 m². Ehtis on lagunenu ja ei ole kasutusel sihtotstarbeliselt. Objekti esialgsest funktsionaalsusest on säilinud 50-90%. Hoone koosneb 3-korruselise vaatlustornist ning selle põhjaküljel asuvast lagunenu katusega garaazist.

Hoone ees on mere poole suunatud betoonist plats. Plats oli kasutusel projektorialuse betoonplatvormina, millega valgustati merd (Foto 1). Betoonplaat on tormides kannatada

saanud ja tugevasti purunenud. Hoone ja betoonplatsi idakülje kaitsmiseks on mingil ajal rajatud kaldakindlustus, mis on aja jooksul samuti tugevasti kannatada saanud. Hoone kõrval oleva nõlva tehiskallusele viitab asjaolu, et nõlva moodustavad kivid on kihtidena – alumise kihi moodustavad väikesed, kuni 15 cm läbimõõduga kivid, mis moodustavad filterkihi ja nende peal on suuremad rahnud (Foto 2). Selline kivide paigutamine oli tüüpne kaldakindlustuste rajamise meetod enne geomembraanide laialdast kasutuselevõttu, sest selliselt paigutatud kihid tagavad, et nõlva moodustav liiv ei uhtu lainete toimele minema. Kuna kaldakindlustus ulatub kuni vaatluspunkti vundamendini, võib eeldada, ranna lagunemine hakkas mingil ajal ohustama hoonet, misjärel ehitati nõlva kaitsev rajatis (allikas: „Eksperthinnang kaldakindlustuse vajalikkusest Kordoni 65 kinnistule“ (töö nr 2418). Lisaks asub planeeritaval alal betoonplaatidest kuur, mida ei ole ehitisregistrisse kantud.



Foto 1. Kordonihoone. Vaade põhjast. Esiplaanil lagunenud prožektoriväljak. Allikas: Eksperthinnang kaldakindlustuse vajalikkusest Kordoni 65 kinnistule.

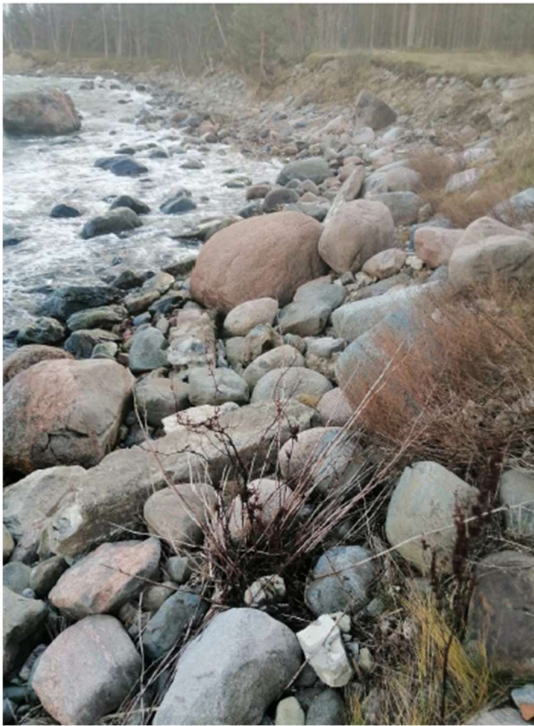


Foto 2. Kaldakindlustus kordonihoonel idaküljel. Suuremate rahnude all paistab nende all lasuv kiht väiksema mõõduga graniitkive, mis moodustavad filterkihi. Allikas: Eksperthinnang kaldakindlustuse vajalikkusest Kordoni 65 kinnistule.

2.2. Rannaprotsessid

Planeeringuala paikneb Põhja-Eesti rannikumadalikul Kaberneeme poolsaare tipus. Valdavalt on tegemist loode-kagusuunaliste voorjate pinnavormidega, mille tuumiku moodustab kivirikas moreen ning selle peal lasuvad erivanuselised ja erineva koostisega kobedad setendid – liivad, kruusad.

Planeeritav ala on oma asukoha tõttu lainetuse poolt mõjutatav nii lääne- kui ka ida poolt. Kinnisasja läänerand on lauge reljeefiga kobedatest setenditest koosnev murrutusrand. Seda randa iseloomustab kogu ulatuses veepiiri ümbruses nii maismaal kui ka rannalähedasel merepõhjal kobedatest setenditest väljapestud jäänuk sete rahnudest munakatest katte näol – nn kivilutis. Läänekallas on suhteliselt hästi kaitstud tormilainete eest. Läänesuunast varjab seda Labikari ja põhjasuunalt Koipsi saar. Oluliselt intensiivsemad on tormilainetuse kahjustused krundi idarannal, kus reljeefi iseärasuste tõttu on kujunenud 3 – 4 m kõrgune aktiivne murrutusastang. Sellest suunast asub 5 meetri sügavusjoon rannast 350 m kaugusel, seega saavad suured, purustusi tekitavad lained jõuda otse ilma murdumata rannale. Selle astangu piires esineb astangu jalami murrutus, millele viitavad selged murrutusjäljed, allavarisenud puud, vundamendid ning aktiivne rusukalle (Foto 3).



Foto 3. Nõlvakahjustus Kordoni tee 65 kinnisasja idaküljel. Allikas: Eksperthinnang kaldakindlustuse vajalikkusest Kordoni 65 kinnistule.

Tervikuna on planeeritaval alal rannaprotsessid ka tänapäeval väga intensiivsed. Rannakulutust kiirendab kliimamuutustest põhjustatud tuulte intensiivsuse kasv ja talvekuudel valdav jää puudumine.

Eksperthinnangus on analüsitud ala rannaprotsesse Maa-ameti ortofotode järgi aastatest 2002 ja 2007. Kordoni tee 65 kinnisasja läänerannal nõlva esise murrutusastangu laius on kasvanud 14,1 m pealt 17,3 meetrini. 2024. a orotofoto põhjal on läänekaldal astangu laienemine peatunud. Eeldada võib, et esimene järsk kasv on tingitud 2005.a jaanuaritormist, kui kõrge veeseisu ja tugeva edela-läänetuulega pääsesid suured lained randa purustama. Kinnisasja idakallas oli jaanuaritormi eest kaitstud ja seal on ajavahemikus 2002 -2007 murrutusastangu laius kasvanud 0,7 m. Piirivalve hoone kõrval asuva kindlustatud ala laius ajavahemikus 2002 - 2007 ei muutunud.

Erinevalt läänekaldast, kus rannanõlva taandumine on peatunud, siis idakalda kaitsmata osas toimub rannanõlva taandumine ja murrutusastangu laienemine edasi. Ajavahemikus 2007 - 2024 on murrutusastang laienenud täiendavad 2,1 meetrit. Seega aastast 2002 on rannanõlv taandunud 2,79 meetrit, mis teeb keskmiselt 12 sentimeetrit aastas.

Kliimamuutustest tingituna on oodata, et tormid muutuvad sagedamateks ja tugevamateks, mistõttu on võimalik eeldada, et rannaevolutsiooni kiirus kasvab.

2.3. Olemasolevad 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 (VeeS) § 118 lg 2);
- planeeritav ala jääb ranna ehituskeeluvööndisse, mille laius on määratud kehtivas Jõelähtme valla üldplaneeringus ajalooliselt kujunenud hoonestusjoone alusel ja keskkonnaministri

nõusolekul (Keskkonnaministeeriumi kiri nr. 21-712090, 26.08.1999) (vt joonis nr 2 *Kontaktvööndi skeem*). Planeeritaval alal on vähendatud ehituskeeluvööndit Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga vastavalt Keskkonnaministri 29.10.2015 kirjale nr HJR 14-9/15/21363-7 (vt pt 2.4).

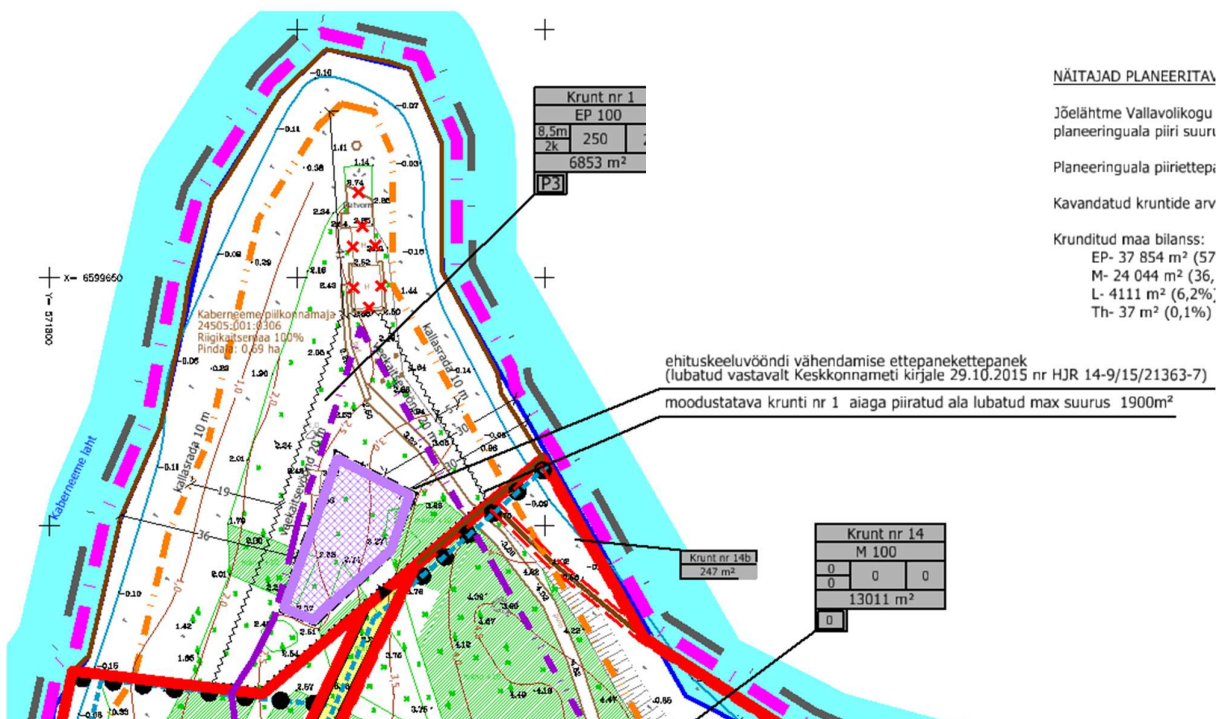
- kogu planeeritav ala jääb ranna piiranguvööndisse (200 m, vastavalt LKS § 37).
- elektrimaakaabelliin (objekti id 302328357), kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 26.03.2007 määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

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 taimeistik.

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

2.4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval alal kehtib Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneering (joonis 1), millega muudeti kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut. Kehtiva Piilkonna kinnistu ja lähiala 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 korruselise ning suurima lubatud kõrgusega 8,5 m. Parkimine on lahendatud omal krundil ning ette on nähtud 3 parkimiskohta. Detailplaneeringu järgselt on planeeritava ala lõuna piirile rajatud elektriliitumiskilp ning olemas on liitumispunkt veega. Lähim tuletõrjehüdrant jääb Kordoni tee 65 kinnisasja piirist ca 119 m kaugusele.



Joonis 1. Väljavõte Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhijoonisest.

Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on vähendatud Läänemere ranna ehituskeeluvööndit keskkonnaministri nõusolekul (Keskkonnaministri 29.10.2015 kiri nr HJR 14-9/15/21363-7. Kehtiv detailplaneering on ehitusõiguse osas realiseerimata.

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).

2.5. 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 kahe-suunalise liiklusega, ca 4,5 m lai, eraldi jalgteed puuduvad. Tänu kitsale külateele on sõidukite sõidukiirused madalad ning jalakäijatel ja jalgratturitel on Kordoni teel ohutum liigelda.

Kaberneeme küla on väljakujunenud väikeelamute piirkond. Hoonestus külas 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 eriilmelised. Maaüksused on piiratud erinevate piirdeaedadega.

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

2.6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

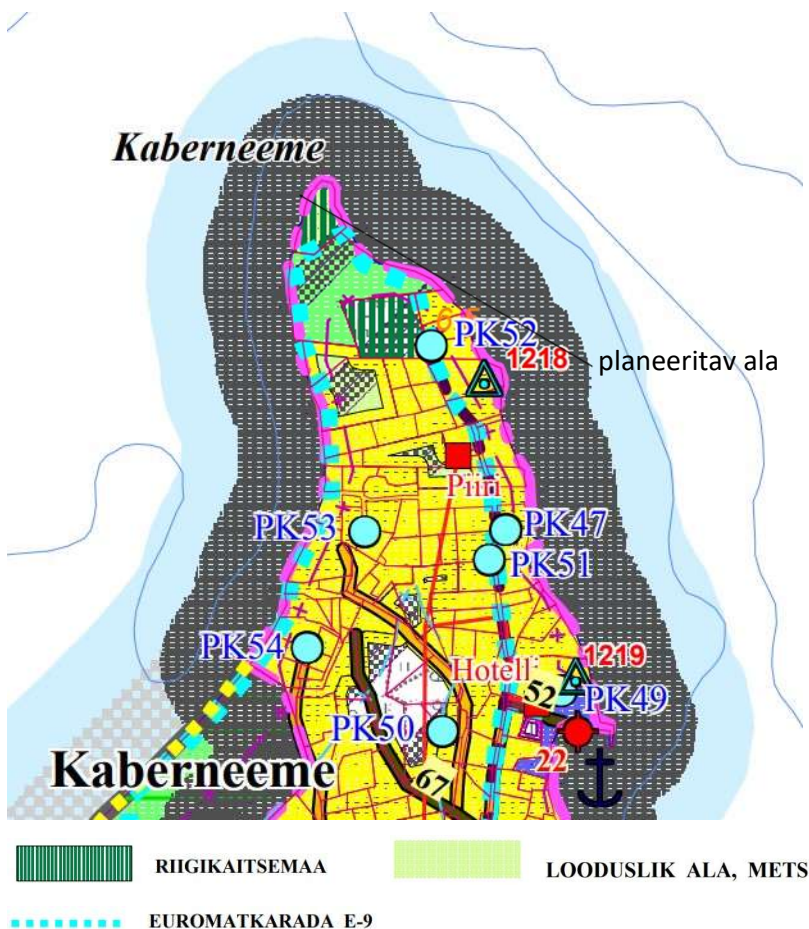
Hariu Maakonnaplaneeringus 2023+ on Kaberneeme küla määratletud kui väärtuslik maastik (loodus- ja puhkemaastik). Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb planeeringuala tiheasustusalasse. Planeeringualale (joonis 2) on määratletud maakondliku 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“

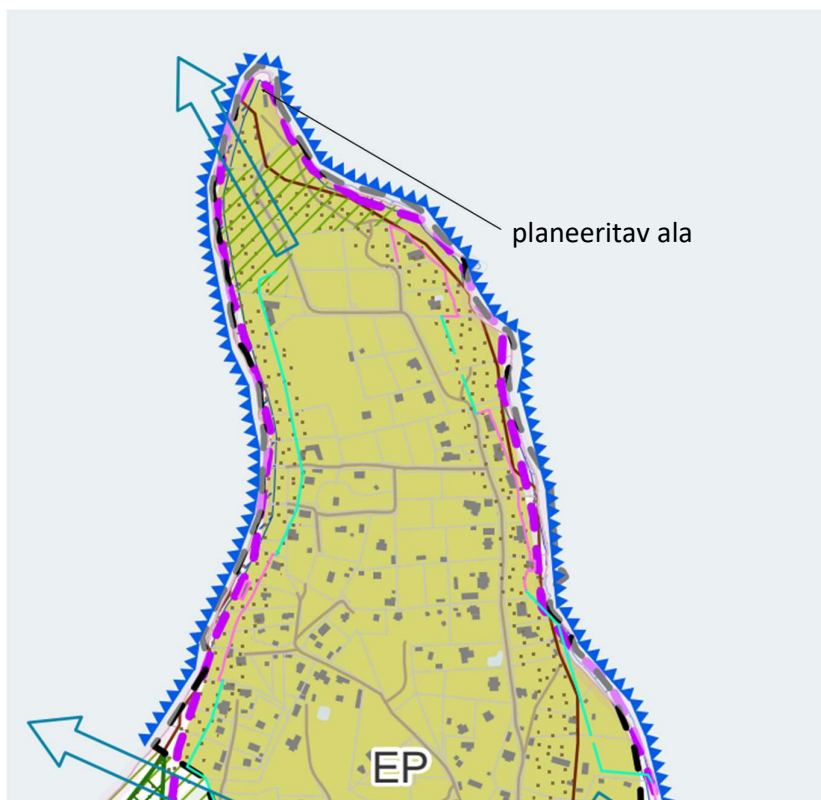
Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, puhkemajanduspiirkonna ettepanekuga alal, osaliselt riigikaitsemaa-alal ja osaliselt looduslikul alal. Planeeritava ala lõuna osas kulgeb üldplaneeringu kohaselt euromatkarada E-9 (joonis 3). Kehtivat üldplaneeringut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

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.



 Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)

 Ranna kindlustusrajatis

 Tiheasustusala

 Miljööväärtuslik hoonestusala

 Põhimõtteline juurdepääs kallasrajale

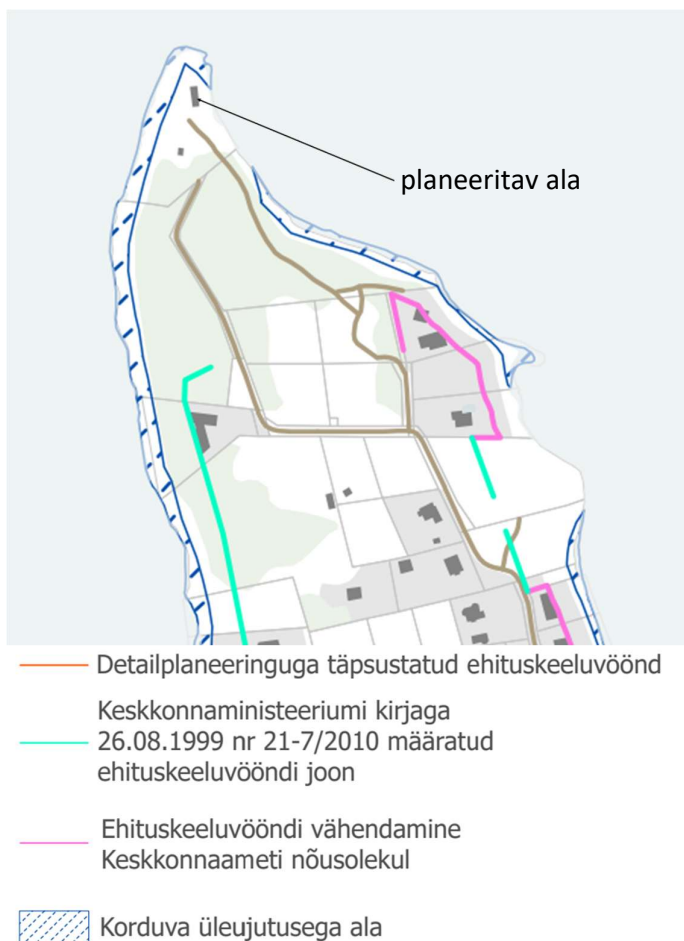
 Kõrgendatud avaliku huviga (KAH) alad

 Väärtuslik maastik

 Keskonnaameti nõusolekuga vähendatud ehituskeeluvöönd

 Keskonnaministeeriumi kirjaga 26.08.1999
nr 21-7/2010 määratud ehituskeeluvööndi joon

Joonis 4. Väljavõtte koostamisel olevast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.



Joonis 5. Väljavõte koostamisel olevast Jõelähtme valla üldplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise kaardist.

2.7. Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus

Koostatav detailplaneeringu lahendus muudab kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut, mida on omakorda on muudetud Piilkonna detailplaneeringuga riigikaitsemaa maakasutuse ulatuses. Kehtiva detailplaneeringuga on alale määratud väikeelamumaa juhtotstarve. Koostatav 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 elamumaa. 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 rannalale, 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 kavandatud elamu funktsiooni asemel ärimaa sihtotstarve, mille eesmärgiks on piirkondliku miljöö väärtustamine ja eksponeerimine. Alale on kavandatud merekabel, puhkehoone ja olemasoleva Piirivalve maja asukohale tuulevari. Lisaks on lubatud veel 2 hoone rajamine. 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, parkla ja jalgteel ulatuses, mis ei ole kavandatud avalikult kasutatavatena. Alal kehtiva Piirkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvööndit üksiklamu 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 üksiklamu. 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 maja (vaatlustorni) asukohale.

Hoonestusala on planeeringus näidatud suuremana eesmärgiga lahendada hoonestuse ja rajatiste täpsed asukohad arhitektuurse projekteerimise käigus. Ehitusprojekti käigus tuleb arvestada olemasolevate puude ja alustaimestiku maksimaalse säilitamisega. Tuulevarju keskkonnasõbralikuks projekteerimiseks kasutada võimalikult ära olemasoleva Piirivalve maja materjale, vundamenti ja võimalusel ka konstruktsioone.

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 ja ekspertarvamusega kaldakindlustuse vajalikkusest Kordoni 65 kinnistule.

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 ehitatakse neeme tipus olev Piirivalve maja (vaatlustorn) ümber piirkonda sobivamaks väiksemaks tuulevarjuks. Piirivalve maja oli ehitis, mis oma iseloomust tulenevalt pidi paiknema veekogu lähedal, et tagada hea vaateväli merele. Tuulevarju puhul on tegemist 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*.

Planeeringulahendus näeb ette 3-5 hoone rajamise (puhkehoone, merekabel, tuulevari ning lisaks 2 abihoonet). Olemasolev Piirivalve maja (vaatlustorn) ehitatakse ümber piirkonda sobivamaks väiksemaks tuulevarjuks. Hoone projekteerimisel kasutada võimalikult ära olemasoleva hoone materjale, vundamenti ning konstruktsioone.

Piirivalve maja juurde kuuluv garaaž ja betoonplats likvideeritakse. Samuti likvideeritakse planeeringualal Piirivalve majast lõunas asuv betoonplaatidest kuur.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on krundile lubatud ehitusloakohustuseta väikehoonete (arvu ei määrata, kuni 5 m ja kuni 20 m², nt aiamaa vmt) ja rajatiste (arvu ei määrata, nt varjualuste jmt) püstitamine. Võimalike väikehoonete ning rajatiste kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku. Ehitusloakohustuseta väikehooned on lubatud kavandada ainult planeeritud hoonestusalele ning lisaks põhihoonetele peavad nad mahtuma planeeritud suurima ehitisealuse pinna sisse.

3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib olemasolev juurdepääs Kordoni metskonnateelt. Parkimine on lahendatud krundisiselt (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. Oluline on parkla projekteerimisega tagada sõidukite ümberpööramisvõimalus.

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 külaelu. 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.

Jalgtee krundi idaosas jääb eraomandisse, kuid avalikust huvist tulenevalt on kavandatud avalikuks kasutamiseks määrata. Teekattmaterjalid valida looduslikud ning piirkonda sobivad nagu näiteks kruus, kivi, puitlaudis, et võimaldada ka ratastoolis inimestel ranna alale pääseda. Tee viib kuni planeeritud tuulekojani. Ülejäänud ala jääb looduslikuks ning täiendavaid jalgteid ei kavandata. Inimeste liikumine on tagatud krundi lääne osas looduslikul kallasrajal.

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 tehnovõrkudega*. Hoonete eskiisprojekt(id) tuleb kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

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

3.5. Haljastus ja heakord, vertikaalplaneerimine

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. Väli ruumi 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 pinnasetoid 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.

3.6. Ranna kaldakindlustus

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.

2024. a ehitusinsener Toomas Liivi poolt koostatud „Ekspertarvamus kaldakindlustuse vajalikkusest Kordoni 65 kinnistule“ on analüüsitud planeeritava ala rannaprotsesse (pt 2.2) ning jõutud järeldustele:

- Kordoni tee 65 kinnisasja läänekaldal on murrutusastangu laienemine peatunud;
- Kordoni tee 65 kinnisasja piirivalve hoone idaküljel asuv kaldakindlustus kaitseb randa hästi;
- Kordoni tee 65 kinnisasja idakalda kindlustamata ala on avatud ida ja põhjatuultele ja erodeerub. 22 aastaga on nõlv taandunud 2,79 meetrit Rannanõlva pikaajaline taandumiskiirus on 12 cm/aastas.

Kordoni tee 65 kinnisasja rannajoonest on aktiivse nõlvataandumisega ala ca 35 meetrit. See tähendab, et 22 aastaga on krundi nõlva pealse osa pindala vähenenud 92 ruutmeetrit. Kui nõlva taandumine jätkub, hakkab see lähiaastatel ohustama nõlva peal asuvat teed.

Soovitused:

- selleks, et peatada rannanõlva taandumine tuleb Kordoni tee 65 idakalda kindlustamata osale rajada kaldakindlustus;
- kaldakindlustus võiks olla lauge, et jätta mulje looduslikult tekkinud kivilutisest. Oma olemuselt võiks see olla sarnane hoone idaküljele rajatud kaldakindlustusega – graniitrahnud, mille all on väiksematest munakatest filterkiht. Sarnaselt olemasolevale kaldakindlustusele ei

pea välimine kiht olema tihedalt laotud nagu sadama lainemurdjal vaid piisab hajutatumast ladumisest (vt foto 2). Parema kaitseefekti saavutamiseks on mõistlik erinevalt olemasolevast kaldakindlustusest paigaldada filterkihi alla geotekstiil;

- rannanõlv on taandunud ebaühtlaselt nii, et kinnisaja idakülg on kaarjas. Selleks, et vältida lainejõudude koondumist ja rajatud hajutatud kividest lahenduse purunemist tuleks kaldakindlustus rajada sirgjoonelisena. Kaldakindlustuse ülemine nõlv võiks paikneda joonisel 6 näidatud punktiirjoonel (vt ka joonis nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*). Sellisel juhul on tagatud ka nõlvapealse tee stabiilsus;
- vastavalt detailplaneeringule on ette nähtud Piirivalve maja (vaatlustorn) rekonstrueerimine. Selleks, et tagada rekonstrueeritava hoone stabiilsus ja ohutu kasutamine tuleb rekonstrueerida ka olemasolev kaldakindlustus – korrastada filterkiht ja nihkunud kindlustuselemendid kivid oma kohale tagasi tõsta.



Joonis 6. Maa-ameti ortofoto aastast 2024. Allikas: Ekspert hinnang kaldakindlustuse vajalikkusest Kordoni 65 kinnistule.

Projekteerimise faasis tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamise eelhindamine, et välja selgitada kaasnevate mõjude iseloom ja täpsema hindamise vajadus.

Vastavalt LKS § 38 lg 4 p 2 ei laiene ehituskeeluvöönd kalda kindlustusrajatisele.

3.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

3.7.1. 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. Olemasoleva torstiku läbimõõt on 32 mm ning kuna kehtiva detailplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaaga, tagab Loo Vesi OÜ alale vett 0,5 m³/d. Planeeritava tegevuse arvutuslik veevajadus alal on 3 m³/d. Arvestatud on, et alal viibib ööpäevas kuni 30 inimest, kelle veetarve on 100 l/d.

Planeeringuala reovesi suunatakse ühe võimaliku lahendusena kinnisesse kogumismahutisse. Kogumismahuti orienteeruv asukoht on märgitud joonisele, täpne asukoht määratakse hoonete projekti koosseisus. Reoveemahuti tühjendamiseks tuleb sõlmida vastav leping Jõelähtme vallas nimetatud teenust pakkuva ettevõttega. Reoveed suunatakse ühe võimaliku lahendusena kinnisesse kogumismahutisse. Alale on lubatud kavandada muu sobiv reoveelahendus (nt omapuhasti) (vt pt 3.10.2). Konkreetne reovee käitlemise lahendus täpsustub hoonete projekteerimisel. Suvel on võimalik alal kasutada ka teisaldatavaid välikäimlaid.

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

Tagatud peab olema kruntide sademevee mittevalgumine naaberkruntidele ja -kinnisasjadele.

3.7.2. Elektrivarustus

Planeeringuala on varustatud elektriga. Olemasolev liitumiskilp asub kinnisasja idapiiril. Olemasoleva peakaitsme suurus on 16A. Planeeritud tegevuse jaoks on vajalik peakaitsme suurendamine 32A.

Uute hoonete ja rajatiste ehitamisega seoses tuleb eeldatavalt ümber tõsta olemasolev elektrikilp. Elektrivõrgu ümberehitus ja kilbi uus asukoht määratakse projektis. Joonisel nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega* on näidatud võimalik kilbi asukoht. Kilbi asukoha määramisel tuleb arvestada, et see peab olema alati vabalt teenindatav.

Kilbi uues asukohas on vajalik Elektrilevi OÜ tehnorajatisele maakasutusõiguse seadmine servituudialana.

3.7.3. Soojusvarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Lokaalsete lahendustena on lubatud kasutada soojuspuurauke, puidul põhinevat tahkekütet, taastuenergia lahendusi (nt päikesepaneelid) või muid projekteerimise ajal võimalikke keskkonnasäästlikke lahendusi. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid küttaaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus

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

3.8. 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 (kogunemishooned) kasutusviisiga hooned. Planeeritavate hoonete tuleohutusklass määratakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. TP3 klassi kuuluvas 2-korruselises majutushoones võib olla 50 inimest. TP3 kuuluvas 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. Planeeritava 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 teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“ § 6 lg 3 peab veevõtkoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Lähim tuletõrjevee hüdrant nr 14 (DN110) asub Kordoni metskonnateel ääres, mis jääb planeeritavast alast ca 119 m kaugusele, planeeritavast tuulekojast 190 m kaugusel.

3.9. 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 sissemurdmisriske 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.

3.10. 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.

3.10.1. 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.

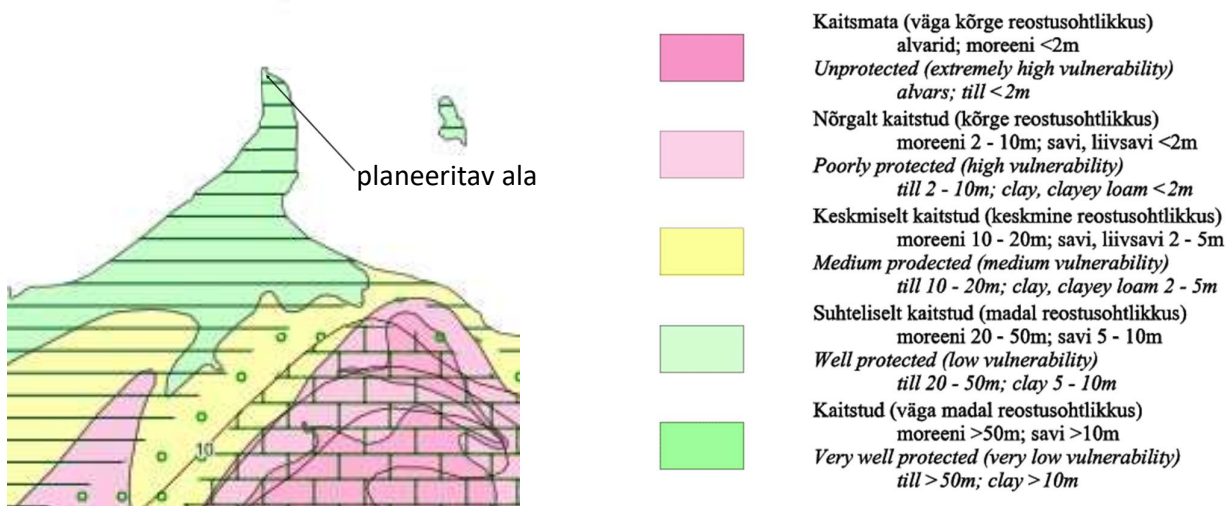
Puude säilitamisel lähtuda nende grupeerimisest. Metsapuud rühmas kaitsevad üksteist tuulte ja kõrvetava päikese eest. Kui raske ehitustehnika möödub puu juurtest, tihendab see mulda ja taimede juurte kasv on pärsitud. Soovitatav on kasutada ehitustööde perioodil pinnase kaitsematte.

Selleks, et peatada rannanõlva taandumine tuleb Kordoni tee 65 idakalda kindlustamata osale rajada kaldakindlustus (vt pt 3.6). Kindlustusrajatise täpne lahendus antakse projektiga.

3.10.2. Mõju veestikule

Planeeringuala ei asu ÜVK piirkonnas, kuid kuna planeeritavale alale on rajatud liitumispunkt veevarustusega, on planeeringuala veevarustus lahendatud ühisveevärgi baasil. Vett ammutatakse Kambrium-Vendi veekompleksist (Kambrium-Vendi põhjaveekogum). Reoveed suunatakse ühe võimaliku lahendusena kinnisesse kogumismahutisse. Alale on lubatud kavandada muu sobiv reoveelahendus (nt omapuhasti). Omapuhasti kavandamisel koostada eelnevalt eksperthinnang, mis tõendab kavandatava lahenduse sobivust antud keskkonda.

Planeeringualal on põhjavesi hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes (joonis 7).



Joonis 7. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti 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 sademetevaesel 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 sademevede ärajuhtimiseks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi: sadeveed immutada krundil, katustelt tulev sademevesi koguda ja kasutada oma krundil. Parkimisalal kasutada soovitatavalt vettlabilaskvaid pinnakattematerjale (muru, multš, kruus).

Planeeringu lahendus tagab inimeste vaba liikumise kallasrajal.

3.10.3. 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 normtasel 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 hindamiskiirid“. 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 tehnoloogiasid.

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. Soovitatav on kasutada päikeselampe, mis kiirgavad öösel väiksemat valgust.

3.10.4. Jäätmekäitlus

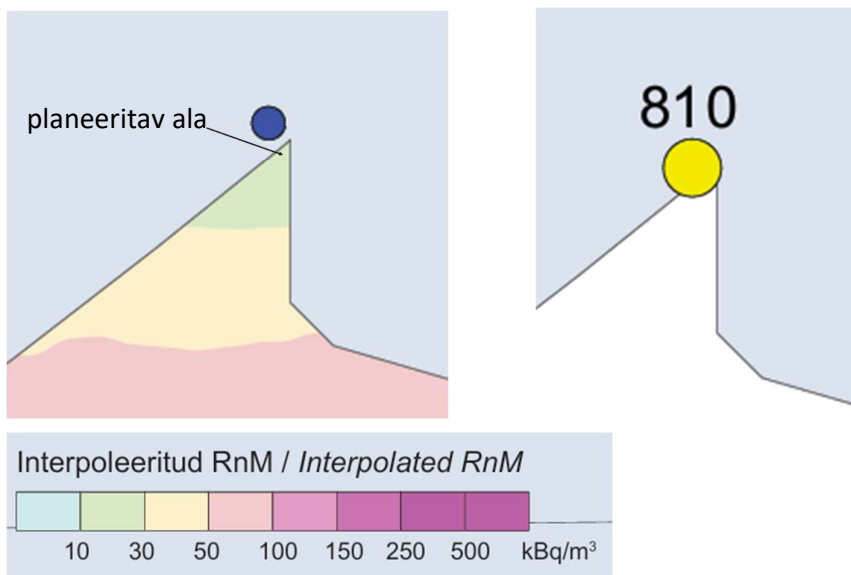
Olmejäätmete kogumine on lahendatud vastavalt jäätmeseadusele ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine on korraldatud selleks tegevuseks luba 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.

3.10.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiakeskuse „Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas“ (2017) selgub, et Kaberneeme poolsaare tipuosas on pinnaseõhu radoonisisaldust uuritud. Uuringupunktis 810 otse pinnaseõhust mõõdetud radoonisisaldus oli 9 kBq/m^3 ja pinnase uraanisisalduse järgi leitud arvutuslik väärtus 36 kBq/m^3 (vt joonis 8). Eeltoodust lähtuvalt on planeeringualal tegu pigem madala või normaalse pinnaseõhu radoonisisaldusega pinnasega (madala radoonisisaldusega pinnaseks loetakse $0\text{-}10 \text{ kBq/m}^3$).



Joonis 8. Väljavõte „Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlasest“. Allikas Eesti Geoloogiakeskus.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseringumisesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“.

3.11. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Planeeringuala jääb ranna ehituskeeluvööndisse, mille laius on määratud kehtivas Jõelähtme valla üldplaneeringus ajalooliselt kujunenud hoonestusjoone alusel ja keskkonnaministri nõusolekul (Keskkonnaministeeriumi kiri nr. 21-712090, 26.08.1999) (vt joonis nr 2 *Kontaktvööndi skeem*). Planeeritaval alal on vähendatud ehituskeeluvööndit Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga vastavalt Keskkonnaministri 29.10.2015 kirjale nr HJR 14-9/15/21363-7 (vt pt 2.4). Koostatava detailplaneeringu raames on vajalik uuesti taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, kuna uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (planeerimiseseadus (PlanS) § 140 lg 8). Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks (vt joonis nr 4 *Põhijoonis tehnoorkudega*).

Ehituskeeluvööndi piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. Ehituskeeluvööndi vähendamist võib lubada vaid siis, kui ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata: ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnoorkude ehitamiseks, ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt,

väljastatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal jm

Maa-ja Ruumiameti 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 asustuse 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. Alal asuvas metsas on märgata endiseid sõjaväe kaevikud. Kaevikutele on taimestik peale kasvanud.

Planeeritud lahendus mõjutab neeme tipu olukorda positiivselt:

- endise Piirivalve maja asemele ehitatakse tuulevari kasutades võimalikult palju olemasolevaid konstruktsioone ning materjale. Tegemist on jätkusuutliku ehitamisega;
- olemasolev betoonplaatidest kuur likvideeritakse, mis rikub visuaalselt olemasolevat looduskeskkonda. Samuti likvideeritakse Piirivalve hoone koosseisu kuuluv garaaž ja selle ees olev betoonplats;
- alale on kavandatud parkla. Arvestades asjaoluga, et alal kehtiva detailplaneeringuga oli ette nähtud 3 parkimiskohta ning käesoleva planeeringuga 5 kohta, on mõju looduskooslustele võrreldes kehtiva detailplaneeringuga väike;
- alale on kavandatud jalgtee, mis kasutab suures osas ära juba olemasoleva jalgtee asukohta.

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 piirivalve poolt. Planeeringu lahendus näeb ette merekabeli, majutushoone, tuulevarju ning mõne väikehoone (3-5 hoonet) 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. Alal kehtiva Piirkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga oli alale ette on nähtud 3 parkimiskohta. Koostatava

detailplaneeringuga ei suurendata oluliselt parkimiskohtade arvu, kavandatud on vaid 5 kohta.

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 olemasoleva Piirivalve maja asukohale. Tänu tuulevarjule võimaldatakse külastajatel nautida avarat merevaadet, mis Piirivalve maja puhul polnud võimalik. Võib öelda, et seeläbi jätkatakse asustuse kujundamisel piirkonna eripära positiivselt, sest tagatakse inimestele paremad ja mitmekesisemad puhkevõimalused.

Olemasolev Piirivalve maja ning sellest tulenevalt ka planeeritud tuulevari jääb ranna veekaitsevööndisse. Veekaitsevöönd on loodud eesmärgiga kaitsta veekogusid reostuse, erosiooni ja inimtegevuse kahjulike mõjude eest. Veekaitsevööndis uute hoonete püstitamine võib häirida looduslikku tasakaalu, mõjutada vee kvaliteeti ning kahjustada seal elavaid taime- ja loomaliike. Veekaitsevööndis on keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna erosiooni või hajuheidet (VeeS § 119 p 6). Veekaitsevööndis on keelatud ehitada, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lg-s 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-s sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega (VeeS § 119 lg 5).

Tuulevari rajatakse olemasoleva hoone asukohale ranna äärde, kus on juba inimtekkeline rand, puudub looduslik pinnakate ning säilitamist vajavad kooslused. Samuti on olemas tuulevarjuni viiv jalgte. Seeläbi on minimeeritud kahjulik mõju loodusele.

Tuulevarjuni viiv jalgte on avaliku huviga objekt. Oluline on keskkonnasõbralik projekteerimine, kus kasutatakse võimalikult ära olemasoleva hoone materjale ning konstruktsioone.

Tuulevarju ehitamisel veekaitsevööndisse on oluline minimeerida ehitustööde ajal võimalikku reostust. Keskkonnakaitseliste meetmete rakendamine aitab tagada, et rekonstrueerimistööd ei põhjusta kahjulikku mõju veekaitsevööndile ja looduskeskkonnale tervikuna. Inimtekkelise ranna kasutamine ning koordineeritud inimeste liikumine tagab inimeste viibimise rannas, samal ajal hoiab eeldatavalt ära liikumise tundlikumates piirkondades. Krundi lääne osa jääb looduslikuks, kuid tänu kallasrajale avatuks avalikkusele.

Oluline on regulaarselt hoida rannaalal puhtust (vajalikud prügikastid; infotahvlid, mis aitavad teavitada külastajaid ja motiveerida neid rannaala puhtana hoidma), et vältida reostust, mis võib veekogusse jõuda.

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 (jalgte tuulevarjuni, 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.

Planeeringulahenduse realiseerudes on inimtegevusest lähtuv mõju minimaalne ning tagatakse varasemast parem liikumine rannaalal.

3.12. Servituudi seadmise vajadus

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

3.13. Planeeringu elluviimine

3.13.1. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju nii kohalike kui piirkonna elanikele. 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). Seega peale planeeringu realiseerumist on inimtegevus piirkonnas paremini suunatud, mille tulemusena eeldatavasti ei suurene inimtegevusest lähtuv negatiivne mõju võrrelduna senisest inimtegevusest lähtiva mõjuga. Negatiivne mõju väljendub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele suurena müra taseme ning liiklussagedusega. Pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. 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.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et puhkehoonete 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

Planeeringulahendus näeb ette 3-5 puhkehoone rajamise. Planeeritavate tegevuste elluviimisel on oluline säilitada looduskeskkond, majandustegevuses on oluline roheline ning säästev mõtteviis ning seeläbi on kogu arendustegevusest tulenev kahju loodusele miinimaalne. Sel viisil ei ole planeeringu elluviimisel näha ette olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale.

3.13.2. Planeeringu elluviimise kava

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 kinnisaja 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 projekteerimismäärustele.

Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on eskiisprojekti(de) kooskõlastamine Jõelähtme Vallavalitsusega. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnoõrguvaldajate 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.

Krundile kavandatud olemasoleva jalgte asukohta kavandatud jalgte jääb eraomandisse, kuid määratakse avalikuks kasutamiseks. Eratee avaliku kasutamise huvi on tagada pääs kallasrajale ning tuulevarjule. Krundi omanik ning kohalik omavalitsus sõlmivad omavahel vastava lepingu.

VeeS § 118 lg 2 p-des 1 ja 2 nimetatud veekogude veekaitsevööndis võib puu- ja põõsarinnet raiuda Keskkonnaameti nõusolekul (VeeS § 121 lg 1) (va maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks). Kui puu- ja põõsarinde raieks veekaitsevööndis taotletakse nõusolekut metsamaal on metsaseaduse kohaselt raieks vajalik metsateatis ja seega antakse nõusolek raieks metsaseaduse kohaselt metsateatise menetlemise käigus metsateatise osana (VeeS § 121 lg 2).

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	25.06.2025	Päästeamet	Dmitri Peterson Põhja Päästekeskuse inspektor	Planeeringu lisade kaust	Kooskõlastatud märkusteta
2	04.07.2025	Terviseamet	Karmen Põld Põhja regionaalosakond vaneminspektor	Planeeringu lisade kaust	Kooskõlastatud märkusteta
3	22.07.2025 nr 6-3/24/5739-3	Maa- ja Ruumiamet	Kati Tamtik peadirektor	Planeeringu lisade kaust	Kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik eelnimetatud detailplaneeringu alale jäävate kinnistute omanikud, kuna koostatav lahendus võib ka neid puudutada. Kuna detailplaneeringus tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, palume vastavalt PlanS § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 esitada detailplaneering enne kehtestamist Maa- ja Ruumiametile heakskiidu saamiseks.
4	03.07.2025 nr 6-2/25/11939-2	Keskkonnaamet	Helen Manguse juhataja keskkonnakorralduse büroo	Planeeringu lisade kaust	1. Ekspertarvamuses on jäänud hindamata, kuidas muutub Kordoni 65 kinnistu idakaldale täiendava kaldakindlustuse rajamise järgselt piirkonnas laine murrutustegevus mööda rannajoont (kulutustegevus võib liikuda mööda rannajoont edasi). Kas täiendava kaldakindlustuse

					rajamise järgselt võib kulutustegevus ilmnedas Kordoni tee 70 kinnistul asuval liivarannal? 2. Palume reovee käitluse osas läbi mõelda, kas reovee kogumine kogumismahutisse on realistlik lahendus. 3. Palume detailplaneeringu seletuskirja ptk 2.1 täiendada infoga, et planeeringuala piirneb põhjast, idast ja läänest Natura 2000 elupaigatüübiga veealused liivamadalad (1110).
--	--	--	--	--	---

C – Joonised

(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