

V A I N O

ARHITEKTUURIBÜROO TÜ

HARJU MAAKOND JÕELÄHTME VALD
JÕELÄHTME KÜLA ALVARI MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING



HARJU MAAKOND JÕELÄHTME VALD JÕELÄHTME KÜLA ALVARI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 4.11.2021
VASTU VÕETUD:

TÖÖ NR 4/21 18.11.2021

TELLIJA Jõelähtme vallavalitsus

HUVITATUD ISIK Taavet Reimers

DETAIPLANEERINGU KOOSTAJA

TÜ Vaino Arhitektuuribüroo, registrikood 10364298
Aadress: Risti-Kõrtsi, Kiska küla, Lääneranna vald,
Pärnumaa 90120
Telefon: +372 501 5423
e-post: uno.vaino@gmail.com

Helle Vaino, esindaja ja arhitekt EAL
Uno Vaino, volitatud arhitekt tase 7

2022

Planeeringu sisukord

A SELETUSKIRI

B JOONISED

A SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA.....	5
1.1 Detailplaneeringu algatamise taotleja ja huvitatud isik.....	5
1.2 Detailplaneeringu koostaja.....	5
1.3 Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.4 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	6
1.5 Planeeringu koostamise eesmärk.....	6
2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS JA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	7
2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	7
2.2 Planeeringu vastavus kehtivale valla üldplaneeringule.....	9
3 PLANEERIMISLAHENDUS.....	9
3.1 Hoonestusala ja hoonete kavandamise põhimõtted.....	9
3.2 Krundi ehitusõigus.....	9
3.3 Arhitektuurinõuded hoonele.....	10
4 KESKKONNAKAITSE.....	12
4.1 Hinnang haljastusele, olemasolev olukord.....	12
4.2 Jäätmete kogumine.....	12
5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.....	13
5.1 Liikluskorralduse lahendus.....	13
5.2 Parkimine.....	13
6 TEHNOVÕRGUD.....	13

6.1 Kanalisatsioon.....	13
6.2 Veevarustus.....	15
6.3 Elektrivarustus.....	15
6.4 Sidevarustus.....	15
6.5 Soojavarustus.....	15
7 ERINÕUDED.....	15
7.1 Servituudid ja kitsendused.....	15
8 TULEOHUTUSNÕUDED.....	16
9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED.....	16
10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	17

B

JOONISED

C

LISAD

A SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu algatamise taotleja ja huvitatud isik

Taavet Reimers, isikukood 38104050349, aadress Pakase 30 TALLINN 10922, telefon: +372 527 1858, e-post taavet@reimers.ee

1.2 Detailplaneeringu koostaja

TÜ Vaino Arhitektuuribüroo, registrikood 10364298, asukoht Risti-Kõrtsi, Kiska küla, Lääneranna vald, Pärnumaa 90120, telefon +372 501 5423, e-post: uno.vaino@gmail.com

1.3 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alused on:

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3 Avaldamismärke RT I, 03.01.2022,4)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded"
- Riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud (koostamisel) Jõelähtme valla üldplaneering
- Jõelähtme valla ehitusmäärus 15.01.2015 nr 36
- Rebala Muinsuskaitseala põhimäärus, Vabariigi Valitsus, vastu võetud 11.02.2016 nr 21
- Vabariigi Valitsuse Rebala muinsuskaitseala kaitsekord, eelnõu, 21.03.2023
- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Siseministri 18. veebruar 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”
- EVS 812-6:2012+A2:2017 Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus
- Jõelähtme Vallavalitsuse 4.11.2021 korraldus nr 1010 „Jõelähtme küla Alvari maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine” ja korralduse lisa 1 „Lähteülesanne Jõelähtme küla Alvari maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“
- Jõelähtme küla Alvari maaüksuse detailplaneeringu tehniline koostamise leping nr 2-10.12/12-2021, 25.oktoober 2021
- Harju maakond, Jõelähtme vald, Jõelähtme küla, Alvari maaüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, TÜ Vaino Arhitektuuribüroo, töö nr 3/23 26.06.2023, Muinsuskaitseameti kooskõlastus 19.02.2024
- Ehitusseadustik (§ 27 lg 2)
- Muinsuskaitse seadus (§ 61 lg 3 – 5)

1.4 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetiliste tööde aruanne Alvari 24504:008:0746 topo-geodeetiline uuring; töö nr A21230; Koostaja Geoport OÜ; mõõdistatud seisuga 04.10.2021
- Harju maakond, Jõelähtme vald, Jõelähtme küla, Alvari maaüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, TÜ Vaino Arhitektuuribüroo, töö nr 3/23 26.06.2023, Muinsuskaitseameti kooskõlastus 19.02.2024

1.5 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada planeeritavale Alvari maaüksusele hobumajandustalu koos teenindatavate abihoonete ja tehnilise infrastruktuuriga ning muuta osaliselt maa senist maatulundusmaa sihtotstarvet. Kavandatav hobumajandustalu on hoonete, rajatiste ja muude erirajatiste kompleks, mille eesmärgiks on ratsutamise propageerimine. Selleks üüritakse välja tallikohti hobuste majutamiseks, hooldamiseks ja treenimiseks. Samas korraldatakse ratsutamisvõistlusi. Selline tegevus on selgelt ärilise suunitlusega ja eristub tootmissuunitlusega hobuste aretusest ja müügiks kasvatamisest. Sellest lähtuvalt on tootmismaa sihtotstarbe määramisest loobutud.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS JA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringu ala pindala on 8,7 ha. planeeringu ala hõlmab:

- Jõelähtme küla Alvari kinnistut (katastritunnus 24504:008:0746, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 84157 m²);
- Jõepere tee kinnistu (katastritunnus 24504:008:0747, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2856 m²)

Planeeritav ala asub Jõelähtme küla keskosas, Jõelähtme kiriku ja Jõelähtme jõe vahelisel alal. Maa-ala on tasane, väikese kaldega põhja suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 34.00 kuni 32.00. Alvari maaüksus on hoonestamata rohumaad, mida osaliselt piirab ja jagab kaheks osaks madal kiviaed. Hilisem isetekkeline kõrghaljastus ja võsa on maaüksuse kaguosas paekivi murdmisel tekkinud süvendite alal 0,25 ha ulatuses ja üksikute puudena kiviaedade juures.

Planeeringuala asub tervikuna Rebala muinsuskaitseal. Eestis ainulaadse Rebala kaitseala põhieesmärgiks on ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuuriga põllumajandusmaastiku - sh külad, ehitised, krundid, kõlvikud ja nende ajaloolised piirid, kultuurimälestised ning loodusobjektid - terviklik säilimine.

Keskonnaregistri Keskonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Jõelähtme-Kemba tee äärse Alvari kinnistu osad on määratud pärandniiduks. Sh Alvari kinnistu kirdepoolne osa: EELIS kood 710918669, Elupaigatüübi nimetus/kood: Lubjarikas aruniit (6210); loodepoolne osa: EELIS kood 710330259, Elupaigatüübi nimetus/kood: Lubjarikas aruniit (6210). Pärandniitude kaart vt Lisa 1.¹

¹Pärandniitude kaart, väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest 11.07.2024

Keskkonnaagentuurilt 17.07.2024 saadud kirjalik vastus² järelepärimisele Alvari kinnistu pärandniitude määramise kohta sisaldab infot kolme pärandniidu osas (vt Lisa 2):

"Pärandniit id 909045083 (elupaigatüüp 6210* Kuivad niidud lubjarikkal mullal (olulised orhideede kasvualad)) on EELISesse kantud esmakordselt 17.12.2012. Väikeses ulatuses piirimuudatus on EELISesse kantud 06.12.2023. Pärandniit id 710918669 (elupaigatüüp 6210 Kuivad niidud lubjarikkal mullal) on EELISesse kantud 06.12.2023. Pärandniit id 710330259 (elupaigatüüp 6210 Kuivad niidud lubjarikkal mullal) on EELISesse kantud 06.12.2023."

Õhukesemullalised lubjarikkad niidud ehk alvarid on Eesti ja kogu Euroopa ainulaadsemaid poollooduslikke taimekooslusi, mille teke ja säilimine on tihedalt seotud inimtegevusega. Alvari kinnistu hobumajandustalu toob tagasi mõõduka inimõju, mis tähendab eelkõige karjatamist ja niitmist. Pärandniitude ja Rebala muinsuskaitseala olulisust, nende säilitamise ja hooldamisega seotud küsimusi on põhjalikult käsitletud 19.02.2024 Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud Alvari maaüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes, TÜ Vaino Arhitektuuribüroo töö nr 3/23.

Muinsuskaitseameti 04.06.2021 kirjas nr 5.1-17.9/1753-1 toodud seisukoht hobutalu rajamise kohta on järgmine: "Alvari kinnistu uushoonestuse võib rajada kinnistu idaküljele, selliselt kujuneks sumbjas küla Jõepere tee äärde sulgemata vaateid avatud maastikule. Toetame majapidamise rajamist, mille eesmärgiks on hobuste pidamine ja nõustame vajalike hoonete rajamisega".

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad:

- lõunas transpordimaa sihtotstarbega Jõelähtme-Kemba riigi kõrvalmaantee nr 11260 ja Jõepere tee
- läänes ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Kiriku tee 12 kinnistu, millel asub Jõelähtme Püha Neitsi Maarja kirik, mis on ehitismälestis, Kultuurimälestiste registri numbriga 2716
- ülejaanud osas maatulundusmaa sihtotstarbega põllumaa maaüksused Kuldkannu, Kukeharja, Eskojõe ja Pihlaka

Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi alusel on tegemist kõrge radooniriskiga alaga (>50-150 kBq/m³).

² Alvari KÜ pärandniidud, Keskkonnaagentuuri kiri 17.07.2024

Maa-ameti põhjavee kaitstuse hinnangu kaardirakenduse järgi on Alvari maaüksus kaitsmata põhjaveega ala.

Ala paiknemist ja kontaktvööndi seoseid vaata joonistelt DP-1 „Asukohaskeem” ja DP-2 „Kontaktvöönd”.

2.2 Planeeringu vastavus kehtivale valla üldplaneeringule

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega 40) kohaselt asub planeeringuala osaliselt tiheasustusalal, osaliselt miljöökaitsealal (planeeringuala põhjapoolne osa) ning hajaasustusalal (planeeringuala lõunapoolne osa), kus maa juhtotstarvet ei ole määratud. Hobumajandustalu hoonestus kavandatakse Alvari hajaasustusalale kinnistu lõunaosa idaküljele. Miljööalas olev põhjapoolne osa jääb hobuste karjamaaks. Hobumajandustalu rajamiseks on tarvis muuta maa sihtotstarvet osaliselt äri- ja elamumaaks. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb uue äriüksuse kavandamiseks koostada käesolev detailplaneering. Planeeritav põllumajanduslik tegevus on hajaasustuse piirkonda ja olemasoleva hoonestuse juurde sobiv, jätkates loogiliselt traditsioonilist asustusstruktuuri ning piirkonnale iseloomulikku tegevust, mis on vastavuses üldplaneeringuga.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Hoonestusala ja hoonete kavandamise põhimõtted

Planeeritavale alale on kavandatud elamu ja tall koos abihoonetega. Suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 2500 m². Hoonestus peab moodustama piirkonda sobiva tervikliku ansambli. Hoonestuse skemaatiline ruumiline illustratsioon on antud joonisel DP-5.

3.2 Krundi ehitusõigus

Planeerimisseaduse §9 (4) kirjeldatakse krundi ehitusõigust nelja näitajaga.

Alvari, krunt Pos nr 1, pindala 7690 m²

krundi lubatud sihtotstarve	ärimaa 80%, elamumaa 20%
lubatud hoonete arv krundil	5
hoonete korruste arv ja kõrgus	2 maapealset korrust, põhihoonete suurim kõrgus 8,5 m planeeritud maapinnast

	abihoonete suurim kõrgus 6 m planeeritud maapinnast
	kõrvalhoonete (heinaküün, tall, maneež) suurim kõrgus 8,5 m planeeritud maapinnast
suurim ehitusalune pind	2500 m ² maapealne (sh elamu kuni 200 m ² , tall 400 m ² ja maneež 900 m ²)

Krunt Pos nr 2, pindala 76434 m²

krundi lubatud sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
lubatud hoonete arv krundil	ei ole lubatud

Lubatud on hobuste varjualused

Krunt Pos nr 3, pindalaga 32 m²

krundi lubatud sihtotstarve	transpordimaa 100%
lubatud hoonete arv krundil	ei ole lubatud

Krunt Pos nr 3 eraldatakse Alvari kinnistust, mille 32 m² suurust kolmnurkset osa läbib ajalooliselt väljakujunenud tee Eskojõe, Allika ja Lillevälja katastriüksustele. Krunt Pos 3 moodustatakse ja võõrandatakse Jõelähtme vallale. Huvitatud isikul tuleb selleks sõlmida notariaalne kokkulepe hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringualas asub olemasolev Jõepere tee, mille sihtotstarvet ja ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

Maapinna kõrgust kruntidel võib muuta selliselt, et oleks tagatud sademevee ärajuhtimine hoonete juurest ja immutamine murupinda omal krundil. Reljeefimuudatused peavad arvestama naaberkinnistutega ja soovitavalt jääma vahemikku ± 0.5 m olemasolevast maapinnast.

3.3 Arhitektuurinõuded hoonele

Hoonestusviis

Hoonestusviis on lahtine. Planeeritud hoonestus võib paikneda ainult joonisel DP-4 „Tehnovõrkudega põhijoonis” planeeritud hoonestusalal. Hoonestusala on krundi osa, millele võib rajada ehitusõigusele vastavaid hooneid. Hooned peavad jääma kõigi oluliste arhitektuursete detailidega (räästad, rõdud, terrassid, trepid ja muud väljaehitised)

hoonestusala piiridesse. Hoonestusala kaugus Jõelähtme-Kemba riigitee katte servast on 30 m ja Jõepere tee katte servast 10 m. Muus osas võib hoonestusala paikneda ≥ 4 m krundi piirist. Kõik kavandatavad hooned, sh mitte-ehitusloakohustuslikud, peavad paiknema planeeringus märgitud hoonestusalal, välja arvatud hobuste varjualused karjamaal.

Antud keskkonnas on planeeritaval alal soovitatav klassikalise madaltiheda taluhoonestuse rajamine selliselt, et Alvari talukompleks – elumaja koos erinevate abihoonetega – kavandatakse ajaloolistele traditsioonidele tuginedes ümber ühe keskse õue vormuva kontsentreeritud tervikuna.

Uusehitise tingimused

Hoonestusala jääb kõigist olemasolevatest naaberhoonetest kaugemale kui 8 m, seega täiendavaid tuleohutusnõudeid kavandatavatele hoonetele ei seata.

Välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale, sh puitu ja kivi, mis võimaldavad sobituda olemasolevasse maalilisse ajaloolis-kultuurilisse kaitsealusesse keskkonda, kasutades sellekohast elavat ja dekoratiivset fassaadikäsitlust. Värvitoonidest tuleb kasutada maalähedasi värvitoone. Matkivate materjalide kasutamine on keelatud. Katusekatte materjalina ei ole lubatud kasutada trapetsprofiiliga ja kivi-imitatsiooniga metallkatuseid.

Hoonestuse arhitektuur tuleb kavandada keskkonda sobiv, kõrgetasemeline ja ümbritsevat ajaloolist keskkonda arvestav.³

Katusekalded

Lubatud katuse kalle on 40 - 51 kraadi, varikatustel ja uukidel 10 - 51 kraadi. Abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20 - 50 kraadi.⁴

Abihoonete katuste kalded ei tohi olla järsemad peahoonete (elamu, tall) katuse kalletest.

Läbiva viilkatuse harjajoon peab ühe hoone ulatuses olema ühel kõrgusel.

Piirded

Jõelähtme-Kemba tee ja Jõepere tee äärde on krundi piirdeaiaks lubatud puidust lihtsad lattaiaid kõrgusega kuni 1,2 m, läbipaistvusega vähemalt 30%. Kinnistu keskel olev vana kiviaed lappida traditsioonilisel viisil paekividest sideaineta laotud aiana. Lippadade

3 Harju maakond, Jõelähtme vald, Jõelähtme küla, Alvari maaüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused P 5.6 Tingimused uute hoonemahtude välisviimistlusele, katusekujule, piiretele ja teekatetele

4 Sama

rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud. Kruntide vahel on vajadusel lubatud kasutada võrkpiirdeid. Piirete kõrgus tänavapoolsel küljel on kuni 1,2 m.

Ehitusprojekti tuleb anda piirete arhitektuurne lahendus.

4 KESKKONNAKAITSE

4.1 Hinnang haljastusele, olemasolev olukord

Planeeritav ala on paepealne heinamaa üksikute puudega, mis ajalooliselt oli majandustegevuse iseloomu tõttu ilma kõrghaljastuseta rohumaa. Traditsioonilise eluviisi muutus on toonud kaasa hilisema isetekkelise kõrghaljastuse ja võsa. Üksikud puud on kasvanud ka kiviaedadesse. Olemasoleva haljastuse liikidena domineerivad lehtpuud: toomingas, vaher, haab, saar. Maaüksuse kaguosas on paekivi murdmisel tekkinud süvendid, mille alal on 0,25 ha ulatuses puudegrupid. Muinsuskaitseameti 04.06.2021 kirjaga nr 5.1-17.9/1753-1 on ala, millel kunagi asusid Jõelähtme mõisa kõrtsihooned ja hiljem paemurdmise kohad, sobiv kinnistule uushoonestuse rajamiseks. Nii jääks suuremal ja olulisemal osal kinnistust vaated avatuks. Likvideeritavad puud ja üksikud suured säilitatavad puud on tähistatud joonisel DP-4 „Tehnovõrkudega põhijoonis”.

4.2 Jäätmete kogumine

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest (Jõelähtme Vallavolikogu määrus 28.02.2013 nr 112). Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ette nähtud kohtadesse. Ehitusjäätmed, sh kaevis kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule (firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Jäätmemahutid ja kompostrid või komposteerimisaunad peavad naaberkinnistutest jääma vähemalt 3 m kaugusele.

5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

5.1 Liikluskorralduse lahendus

Juurdepääs planeeritavale Alvari krundile on Jõelähtme-Kemba riigi kõrvalmaanteelt nr 11260 (liiklussagedus 737 autot/ööpäevas) Jõelähtme vallale kuuluva Jõepere vallate

(hinnanguline liiklussagedus alla 100 auto/ööpäevas) kaudu. Juurdepääsude täpne asukoht Jõepere teelt määratakse ehitusprojektiga. Olemasolev kruusakattega juurdepääsu tee Alvari kinnistule (Jõepere teel) planeeritakse kõvakattega teeks (freesasfalt 2x, pindamine). Planeeringu realiseerimisel tuleb Jõepere tee rekonstrueerimiseks koostada eriprojekt teede projekteerimise pädevust omava isiku poolt, arvestades sõidutee parameetrite määramisel kehtivaid norme ja eeskirju. Jõepere teeprojekt peab sisaldama Jõepere teele lisaks mahasõite Jõelähtme-Kemba riigi kõrvalteelt Jõepere teele ja Jõepere teelt Alvari kinnistu piirini. Mahasõiduteede kate peab olema samaväärne avalikult kasutatava tee kattega. Tee pindamise kohustus jääb planeeringu realiseerimisel Arendajale.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 „Tehnovõrkudega põhijoonis” on kantud Jõelähtme-Kemba maantee ja Jõepere tee teeandmise kohustusega ristmiku nähtavuskolmnurgad lähtudes Jõelähtme-Kemba maanteel lubatud piirkiirusest 50 km/h (Jõepere teest edela suunas) ja 60 km/h (Jõepere teest kagu suunas), samuti Jõepere tee liiklussagedusest – kuni 100 autot ööpäevas.

5.2 Parkimine

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt: 10 parkimiskohta sõiduautodele ja 5 hobutreileritele. Kahe (8 ja 7 parkimiskohaga) parkimisala võimalikud asukohad on näidatud joonistel DP-4 „Tehnovõrkudega põhijoonis” ja DP-5 „Ruumilise lahenduse illustratsioon”.

6 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on antud joonisel DP-4 „Tehnovõrkudega põhijoonis”. Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis täpsustub eriosade projektide koostamise käigus.

6.1 Kanalisatsioon

Detailplaneeringu piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Kanalisatsiooni rajamisel juhinduda Jõelähtme Vallavalitsuse 07.05.2020 määrusest nr 52 „Jõelähtme valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri”.

Reovee käitlemiseks võib kasutada kogumismahutit (reovee ja käimlajäätmete ajutiseks hoiustamiseks ette nähtud lekkekindel ja äravooluta rajatis) või reovee kohtkäitlussüsteemi (reovee tekkimise asukohas kasutatav tehnoloogiline rajatis, mida kasutatakse reovee ja

käimlajäätmete puhastamiseks ja nõuetekohaselt puhastatult heitveena suublasse juhtimiseks nt biopuhasti).

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele ja Veeseaduse § 2613 tuginedes asub Alvari kinnistu kaitsmata põhjavee alal. Vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 99 § 6 võib heitvett immutada pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Jätkusuutliku lahendusena on Alvari kinnistul reoveekäitlussüsteemina eelistatavam kinnine biopuhasti ja imbtunnel, millega tagatakse reovee bioloogiline puhastamine enne selle juhtimist pinnasesse.

Reoveesüsteemi lõplik lahendus valitakse vastava taseme volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinseneri abil koostatava ehitusprojekti projekteerimise käigus. Projekti koosseisu lülitatakse vajadusel geoloogilised uuringud, nende analüüs ja põhjavee kaitsmise tagamiseks vajalikud meetmed. Reovee kogumismahuti või biopuhasti suurus määratakse ehitusprojektiga. Reovee kogumismahuti või biopuhastile peab hoonetest tagama vähemalt 5 m kuja. Projekteeritud puurkaevu 10 m hooldusala peab jääma biopuhasti imbtunnelist vähemalt 50 meetri kaugusele. Joonisel DP-4 „Tehnovõrkudega põhijoonis” on näidatud puurkaevu, reoveemahuti või biopuhasti ja imbtunneli võimalikud asukohad. Kogumismahuti või kohtkäitlussüsteemi lõplik asukoht määratakse ehitusprojektiga. Kõik projektis valitud seadmed peavad olema sertifitseeritud.

Reovee kogumismahuti regulaarseks tühjendamiseks tuleb sõlmida leping heitvee väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

Reovee kohtkäitlussüsteemi ehitamine peab toimuma ehitusprojekti ja paigaldusjuhendite kohaselt, kusjuures sellise nõuetekohase ehitamise eest vastutab kohtkäitlussüsteemi omanik. Ehitamisele eelnevalt tuleb esitada riikliku ehtisregistri kaudu vallavalitsusele ehitusseadustiku lisas 1 toodud tabelile vastavalt ehitusteatis, ehitusteatis koos ehitusprojektiga või ehitusluba. Reovee kohtkäitlussüsteemile võib omavalitsus esitada täiendavaid nõudeid, tulenevalt reovee kohtkäitlussüsteemi asukohast ja ehituslikest omapäradest.

Joonisele DP-4 „Tehnovõrkudega põhijoonis” on kantud mõlema reovee käitlemise variandi seadmete (reovee mahuti, biopuhasti) võimalikud asukohad.

Sademevesi immutatakse krundil pinnasesse. Krundi vertikaalplaneerimisega, mis lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis, tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele.

6.2 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud Alvari krundile rajatava puurkaevu baasil, mille veetarbimine on väiksem kui 10 m³/ööpäevas.

Veeseaduse § 154 lg 1 järgi on puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³/ööpäevas hooldusala raadiusega 10 m.

Sotsiaalministri määruse „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid”

§ 1, lg 1 kehtestab joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning joogivee proovide analüüsimeetodid eesmärgiga kaitsta inimese tervist joogivee saastumise kahjulike mõjude eest, mida ei kohaldata isiklikule veevärgile, kust võetakse vett alla 10 m³/ööpäevas või mida kasutab vähem kui 50 inimest.

6.3 Elektrivarustus

Projekteerimisel arvestada olemasoleva liitumiskilbi ja liitumislepinguga.

6.4 Sidevarustus

Juhinduda Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 36132629 (kehtivad 15.02.2023), mille kehtivusaega tuleb pikendada.

6.5 Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete kütteseadmetega, kütteseadmete valikul on soovitatav eelistada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata, kütteinena on keelatud kasutada kivisütt.

7 ERINÕUDED

7.1 Servituudid ja kitsendused

Detailplaneering teeb ettepaneku järgmiste kitsenduste ja servituutide seadmiseks:

- Isiklikud kasutusõigused planeeritud tehnovõrkude omanikele tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses
- Teesevituut krundile Pos nr 1 krundi Pos nr 2 kasuks. Servituudiala asukoht määratakse peale hoonete ehitusprojektide valmimist.

8 TULEOHUTUSNÕUDED

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal.

Planeeritaval alal paiknevad juurdesõiduteed ja juurdepääsud hoonetele hoitakse vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 01.03.2021 a jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele juhul, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Jõepele teelt. Hooneteni juurdepääsuteed ja väravad on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiused. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Tulekustutusvee kogus tagatakse maa-aluse või maapealse mahutiga, mille asukoht ja suurus määratakse ehitusprojektiga.

9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- Vastastikune kasulik koostöö naabritega
- Kindlad juurdepääsud ja liikumisteed
- Hoonete rajamisel kvaliteetsete materjalide kasutamine
- Heakorrastatud ümbrus vähendab vandalismi ohtu, mis kaasneb pideva inimtegevuse jälgedeta hooletussejätud kinnistutel

10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Huvitatud isikul tuleb peale detailplaneeringu vastuvõtmist kuid hiljemalt enne planeeringu kehtestamist sõlmida notariaalne kokkulepe teemaa krundi Pos 3 võõrandamiseks vallale
- Jõepere tee väljaehitamise kohustus ja tähtaeg lepatakse kokku Jõelähtme valla ja Huvitatud isiku vahelise lepinguga, mis sõlmitakse detailplaneeringu vastuvõtmisel
- Kinnistu jagamine ja uute piiridega kolme katastriüksuse moodustamine
- Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ning ehituslubade väljastamine
- Hoonete ehituslubade taotlemisele peab eelnema Jõepere tee väljaehitamine
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine
- Piirdeaedade rajamine
- Hoonete ehitamine ja kasutuslubade taotlemine rajatud hoonetele

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded projektile.

B JOONISED

Jrk nr	Joonise nimetus	Joonise tähis	Joonise formaat
1	Asukohaskeem	DP-1	A3

2	Kontaktvöönd	DP- 2	A2
3	Tugijoonis	DP-3-v02	A1
4	Tehnovõrkudega põhijoonis	DP-4-v06	A1
5	Ruumilise lahenduse illustratsioon	DP-5-v05	A3

C LISAD

Lisa 1 Pärandniitude kaart, väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest 11.07.2024



Lisa 2 Alvari KÜ pärandniidud, Keskkonnaagentuuri kiri 17.07.2024

