

Sisukord

1.	Sissejuhatus	2
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused	2
3.	Olemasolev olukord	3
3.1.	Asend	3
3.2.	Hoonestus ja rajatised	6
3.3.	Tehnovarustus	6
3.4.	Piirangud ja kitsendused	7
4.	Planeeringuga kavandata	7
4.1.	Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	8
4.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad	9
4.3.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering.	9
4.4.	Keskkonnakaitse abinõud	10
4.4.1.	Radooniohu kaitseabinõud	10
4.4.2.	Ranna-ala kaitseabinõud	10
4.5.	Liikluskorraldus ja parkimine	13
4.6.	Tehnovõrgud	13
4.6.1.	Elektri- ja sidevarustus	14
4.6.2.	Veevarustus ja kanalisatsioon	15
4.7.	Tuleohutuse tagamine	16
4.8.	Kuritegevuse ennetamine	17
5.	Planeeringuala tehnilised näitajad	18

Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:5000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:5000
DP-03	Tugiplaan	M1:500
DP-04	Põhijoonis	M1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M1:500

Lisad

Lisa 1 Fotod. Olemasolev olukord

Lisa 2 Kostiranna tee 17//32 hüdrogeoloogiliste tööde eksperthinnang omapuhasti rajamiseks

Lisa 3 Jõelähtme vallas Kostiranna külas Lepiku I ja lähiala detailplaneeringu ülejutusohu
eksperthinnang. Hendrikson & Ko töö nr 2825/17

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Kostiranna külas asuva Lepiku I¹ maaüksuse jagamiseks kruntideks ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse andmiseks ja hoonestustingimuste seadmiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsuteed ja tehnovõrkude varustatus ning seatakse keskkonnakaitselised abinõud planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

25.03.2008.a Jöelähtme Vallavalitsuse otsusega nr 333 algatati „Kostiranna küla Lepiku I, Kari ja Lauritsa maaüksuste koos juurdepääsuteedega (osaliselt Jaagu, Mihkli ja Lepiku-Mihkli maaüksuste) detailplaneeringu“ koostamine, kinnitati lähteülesanne.

Jöelähtme Vallavalitsusele 06.03.2015 esitas Kostiranna tee 17//32 (endine Lepiku I) maaüksuse omaniku M. Sepa volitatud esindaja H. Viks taotluse Lepiku I kinnistul detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

12.08.2015 Jöelähtme Vallavalitsuse korraldusega 546 „Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu jätkamine“ otsustati jätkata varemalgatatud detailplaneeringut.

Planeeringuala suurusega ca 15 ha hõlmab lisaks Kostiranna tee 17 // 32 maaüksusele (kü tunnus: 24504:004:0603) ka Kostiranna tee lõik 4 (kü tunnus: 24504:004:1139), Kostiranna tee 11 (kü tunnus: 24504:004:0279) ja Kostiranna tee 15 (kü tunnus: 24504:004:0604) kinnistuid, et planeerida piirkonda terviklikult ja lahendada komplekselt maaüksustega seonduvad ehituslikud ja planeerimisalased küsimused.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kostiranna tee 17 // 32 (end. Lepiku I) maaüksuse jagamine eraldi kinnistuteks, sihtotstarbe muutmine osaliselt elamumaaks ning ehitusõiguste ulatuse ja hoonestustingimuste määramine.

Detailplaneeringuga lahendatakse liiklusskeem, tehnovõrkudega varustamine ning seatakse heakorra- ja keskkonnakaitselised põhimõtted koos vajalike piirangute ja servituutide määramisega. Käesoleva detailplaneeringu alasse on kaasatud huvitatud isikute nõusolekul Kostiranna tee 15 (endine Kari) ja Kostiranna tee 11 (endine Lauritsa) kinnistud, et leida piirkonda sobiv lahendus ja lahendada ühise detailplaneeringuga eelpool nimetatud maaüksustega seonduvaid ehituslikke ja planeerimisalaseid küsimusi.

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

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40)
- Jöelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15. jaan. 2015.a nr 36, jõustunud 01. märts 2015.a)
- Jöelähtme vallavalitsuse korraldus 12. aug.2015 nr 546 „Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise jätkamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“
Lisa 1 Lähteülesanne Kostiranna küla Lepiku I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks
- Planeeritava maaüksuse katastriplaan
- Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse osaline detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109);

¹ Alates 11.03.2016 on Lepiku I maaüksuse uus asukoha-aadress Kostiranna tee 17 // 32

- Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse osa detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.11.2005 otsusega nr 4).
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid, sh
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine
 - Eesti Standard EVS 840:2009 Radoonihutu hoone projekteerimine

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

- Geodeetiline alusplaan: EmPe OÜ töö nr 1044, mõõdistatud 19.05.2015.a, välja antud 29.09.2015.a.

3. Olemasolev olukord

3.1. Asend

Planeeringuala asub Harjumaal Jöelähtme vallas Ihasalu lahe ääres Kostiranna külas mõlemal pool Kostiranna teed. Planeeringuala asukoha skeem vt joonis DP-01. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud kruntide välispiiridest välja.

Planeeringuala hõlmab kinnistuid:

Kostiranna tee 17 // 32 (endine Lepiku I)

24504:004:0603

Maatulundusmaa 100%

Pindala 12,19ha, sh ehitiste alune maa 512 m²

Kostiranna tee lõik 4

24504:004:1139

Transpordimaa 100%

1456 m²

Kostiranna tee 11

24504:004:0279

Maatulundusmaa 100%

Pindala 2780 m², sh ehitiste alune maa 512 m²

Kostiranna tee 15

24504:004:0604

Elamumaa 100%

Pindala 7876 m², sh ehitiste alune maa 80 m²

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

Planeeritav ala asub mererannal, sellest tingitud ka maapinna langus mere s.o. lõunast põhja suunas. Maapinna kõrgused jäävad planeeringu alal vahemikku 12.45 (Lepiku I kinnistu lõunapiiril) kuni -0.23 (planeeringuala põhjaservas).

Planeeringualale jäävad kinnistud on hoonestatud (va transpordimaa kinnistu Kostiranna tee lõik 4).

Planeeringualale on juurdepääs Kostiranna teelt.

Kostiranna tee 11 maaüksuse ja Kostiranna tee 17 // 32 maaüksuse senine maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kostiranna tee 17 // 32 maaüksust läbib Kostiranna tee lõik, mis on juurdepääsuteeks järgnevatele hoonestatud kinnistutele:

Eest-Piganeeme kü 24504:004:0244, pindala 6.16 ha, sihtotstarve Maatulundusmaa 100%;
 Taga-Piganeeme kü 24504:004:1098, pindala 10000 m², sihtotstarve Elamumaa 100%;
 Taga-Piganõmme kü 24504:004:0297, pindala 12.23 ha, sihtotstarve Maatulundusmaa 100%.

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

põhjas

Pilliroo	24504:004:1137	Elamumaa 100%	pindala 6695m ² ,
Türnpuu	24504:004:0597	Elamumaa 100%	pindala 1195m ² , (sh ehitiste alune maa 104 m ²)

ja Jõesuu lahega

läänes

Kalamäe	24504:004:0678	Maatulundusmaa 100%	pindala 7361 m ²
Kalamäe	24504:004:0679	Maatulundusmaa 100%	pindala 4496m ² , (sh ehitiste alune maa 30m ²)

ja reformimata maaga

edelas

Atsi	24504:004:0945	Maatulundusmaa 100%	pindala 2,68 ha
Pajupõllu	24504:004:1138	Elamumaa 100%	pindala 4958m ² , (sh ehitiste alune maa 30m ²)
Veskimäe	24504:004:1096	Maatulundusmaa 100%	pindala 7,24ha, (sh ehitiste alune maa 734m ²)

lõunas

Jüritõnu	24504:004:0966	Maatulundusmaa 100%	pindala 6,75ha
Jaagu I	24504:004:0175	Maatulundusmaa 100%	pindala 9,87ha

idas

Taga-Piganõmme	24504:004:0297	Maatulundusmaa 100%	pindala 12,23ha, (sh ehitiste alune maa 88m ²)
Eest-Piganeeme	24504:004:0244	(sh ehitiste alune maa 88m ²)	pindala 6,16ha, (sh ehitiste alune maa 385m ²)

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



Skeem 1: Asukoha skeem: naaberkiinnistud (väljavõtte Maa-ameti kaardiserverist)

planeeringuala

3.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeringualale jäävad kinnistud on hoonestatud (va transpordimaa kinnistu Kostiranna tee lõik 4).

EHR-i on kantud järgnevalt loetletud planeeringualal paiknevad hooned ja rajatised (väljavõtte EHR-ist):

aadress	EHR kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m2)
Kostiranna tee 17 // 32	116030633	Hoone	Elamu	1929	1	123
	116030634	Hoone	Laut	1939	1	178
	116030635	Hoone	Rehi	1929	1	118
	120575901	Hoone	Garaaž		1	58
	116030637	Hoone	Kelder		1	22
	116030638	Hoone	Küün		1	34
	120302409	Hoone	Elamu		2	114,8
	116030636	Hoone	Laut	1939	1	88
Kalamäe // Kostiranna tee 11	220248963	Rajatis	10 kV ja 0,4 kV elektri õhuliin	2004		138
Kostiranna tee 11	120243761	Hoone	Eramu		2	126,9
Kostiranna tee 15	220297008	Rajatis	Puurkaev	2006		

Kostiranna tee 17 // 32 kinnistul paikneb kaks elamut (esimene on kaustusel aastast 1929 ja teisele on 03.05.2006 väljastatud ehitisluba nr 65/2006), kaks laut (mõlemad kasutusel aastast 1939), rehi (kasutusel aastast 1929), garaaž (28.04.2009 väljastatud ehitisluba nr 6/2009), kelder ja küün.

Kostiranna tee 11 on 09.06.2003 väljastatud ehitisluba nr 45/2003 üksiklamu püstitamiseks, mis ei olnud kooskõlas toona kehtinud ranna ja kalda kaitse seadusega ja ei vasta ka täna kehtivale looduskaitse seadusele.

Kostiranna tee 15 maaüksusel paiknev olemasolev elamu (kasutusele võetud 1988.a) koos abihoonetega ja rajatistega on EHR-i kandmata ning valla arhiivist ei nähtu, et nendele hoonetele on väljastatud ehitus- või kasutisluba. Vastavalt 9.12.2015 Rahvusharhiivi tehtud päringule 11.12.2015 saadud vastusele puuduvad ka Rahvusharhiivi andmetes Kostiranna tee 15 (end. Kari) kinnistu hoonestuse dokumendid.

Planeeringualal põhjapoolses osas on olemasolev looduslik lage rohumaa, osaliselt võsa. Esineb üksikpuid, puudegruppe, hekke. Planeeringuala lõunaosa on kaetud metsaga. Rannaalal kasvab roostik.

Natura 2000 võrgustikku planeeringuala ei kuulu. Vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ piirneb planeeritav ala lõunakaares rohe-võrgustiku koridoriga K9.

3.3. Tehnovarustus

Planeeringuala läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1kV elektri õhuliin.

Kiige:(Aruküla) alajaam jääb planeeringualast idapoole.

Kostiranna 15 kinnistul asub puurkaev ning omaniku poolt on väljaehitatud tuletõrjevee hüdrant, kuid veetagavara pole hüdrandist kustutusvee saamiseks piisav.

Ühiskanaliseerimise planeeringualal pole.

Kostiranna tee 17 // 32 kinnistut läbivad olemasolevad sadeveekraavid

3.4. Piirangud ja kitsendused

Planeeringualale jääb ranna kaitseks moodustatud kaitsevöönd (veekaitse-, ehituskeelu ja piiranguvöönd). Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

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

Planeeringuala ei kuulu märgalade, kallaste, pinnavormide, metsade, ja pinnavormidega kaetud alasse.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 01.08.2017) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ piirneb planeeritav ala lõunakaares rohevõrgustiku koridoriga K9.

Planeeringuala jääb tervikuna Rebala Muinsuskaitseala (reg nr 27015) kaitsevööndisse.

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- Rebala muinsuskaitseala kaitsevöönd
- kallasrada
- ranna veekaitsevöönd
- ranna ehituskeeluvöönd
- ranna piiranguvöönd
- puurkaevu sanitaarkaitseala
- elektri madalpinge õhuliin

4. Planeeringuga kavandatav

Käesoleva detailplaneeringuga jaotatakse olemasolev kahe elamuga ning abihoonetega Kostiranna tee 17 // 32 maatulundusmaa kinnistu üheksaks krundiks. Moodustatavate kruntide skeem vt joonisel DP-04. Sealjuures moodustatakse kolm elamumaa krunti (pos. 3, 7, 8) ning kolm kahe-osalist liitkrunti (pos 4A+4B, 5A+5B, 6A+6B), mis koosnevad Kostiranna tee äärde jäävast elamumaa krundist ja sellega kügnevast lõunapoole jäävast maatulundusmaa krundist. Moodustatavatele kinnistutele määratakse hoonestusalad elamute ja abihoonete ehitamiseks ja seatakse hoonestustingimused. Osaliselt muudetakse senise maatulundusmaa sihtotstarbega Kostiranna tee 17 // 32 kinnistust moodustatavate kruntide maakasutuse sihtotstarve elamumaaks (pos. 3, 4A, 5A, 6A, 7, 8), kõige lõunapoolsematele kruntidele (pos 4B, 5B, 6B) jääb senine maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa.

Detailplaneering teeb ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kostiranna tee 11 ja 15 maaüksustel olemasolevate hoonete õuealade asukohas (vt skeem joonisel DP-04). Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad ning seatakse hoonestustingimused ja arhitektuurinõuded.

Planeeringu põhijoonisel DP-04 on antud kruntide maakasutuse sihtotstarbed, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, krundi maksimaalne täisehituse % ning krundi hoonestusala.

Kostiranna tee 11 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, detailplaneeringuga kavandatakse selle muutmine elamumaaks, kuna maaüksusel asub elamu. Kostiranna tee 15 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on praegu ja jääb planeeringukohaselt ka edasi elamumaaks.

Planeeringuala asub Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustusalal, maakasutuse juhtotstarve looduslik ala, mets. Olemasolevate elamute alal väikeelamumaa.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala kinnistute tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringuga moodustatakse praegust Kostiranna tee 17 // 32 (end.Lepiku I) kinnistut läbivale Kostiranna tee lõigule transpordimaa krunt, mis antakse üle vallale. Nimetatud teelõigu valla omandisse andmine võimaldab vallal paremini korraldada teedevõrgu arendamist ja hooldamist.

Juurdepääsuks Kostiranna teelt ranna kallasrajale on planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus krundile pos.7.

Juurdesõiduks Taga-Piganõmme maaüksusele on planeeritud läbipääsuservituudi seadmise vajadus olemasolevale teelõigule krundil pos 6A.

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

4.1. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Kavandatav detailplaneering on kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev. Valla üldplaneering näeb ette, et ehituskeeluvöönd merest on 100 m. Detailplaneering teeb ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks olemasoleva hoonestuse asukohas Kostiranna tee 11 ja 15 maaüksusel. Vastavalt planeerimiseseaduse § 9 lõikele 7 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Kostiranna tee 11 on 09.06.2003 väljastatud ehitusluba nr 45/2003 üksikelamu püstitamiseks, mis ei olnud kooskõlas toona kehtinud ranna ja kalda kaitse seadusega ja ei vasta ka täna kehtivale looduskaitseeseadusele. Kostiranna tee 11 (endine Lauritsa) maaüksus täies ulatuses jääb ehituskeeluvööndisse, kus uute ehitiste rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine. Kostiranna tee 15 on hoonestatud elamu (kasutusele võetud 1988 a) ja abihoonetega. Ehitisregistrist ja valla arhiivist ei nähtu, et nendele hoonetele on väljastatud ehitus- või kasutusluba, Rahvusarhiivis kinnistu hoonestuse kohta dokumente ei leidu.

Kuna õigusliku alusega rajatud ehitiste lammutamine on ilmselgelt ebaproportsionaalne ja isikuid liialt koormav, on detailplaneeringuga tehtud ettepanek määrata olemasolevatele hoonetele ehitusõigus, mille järel on võimalik need varasemalt rajatud, kuid õigusliku alusega rajatud ehitised viia vastavusse avaliku menetluse käigus igati kaalutud ja kõige paremini antud asukohta sobiva ja kehtestatud ehitusõigusega.

Planeerimismenetluse järgselt saab vald järelevalveorganina langetada õigusliku alusega rajatud ehitiste osas kõiki asjaolusid arvestava õige ja läbi kaalutud otsuse.

Valla üldplaneering näeb ette, et ehituskeeluvöönd merest on 100 m ja uute elamugruppide moodustamisel hajaasustusse ei tohi elamukruntide suurus olla alla 3000 m² ning elamute vähim vahekaugus 25 m. Sealjuures peab siin hoonestuse paiknemine sobima ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile.

Metsaalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha ning elamute minimaalne vahekaugus peab olema vähemalt 50 m.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. otsusega nr 40) kohaselt asub Lepiku I kinnistu hajaasustusalal. Üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarve looduslik ala, mets. Olemasolevate elamute alal väikeelamumaa.

Planeeringualale kavandatakse lisaks olemasolevale neljale üksikelamule Kostiranna tee äärde nelja uue üksikelamu rajamist, mis on vastavuses väikeelamumaa maakasutuse sihtotstarbega.

Kostiranna tee 17 // 32 kinnistu lõunaosa, mis on metsaga kaetud, säilib vastavalt planeeringule edaspidi samuti loodusliku metsaalana.

Uute eri kruntidel paiknevate planeeritud elamuhoonete asukohtade vahe on vähemalt 50m. Uusi alla 3000m² suuruseid elamukrunte ei moodustata. Olemasoleva Kostiranna 11 kinnistu suurus on 2780 m², senine maa kasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kuna kinnistu on hoonestatud elumajaga, siis teeb detailplaneering ettepaneku muuta selle kinnistu sihtotstarve vastavalt selle tegelikule kasutusele elamu maaks. Lähinaabruses – Kostiranna tee 11 krundi põhjaküljel asuva Türrpuu elumumaa sihtotstarbega krundi (kü 24504:004:0597) suurus on ainult 1195m² sj on kinnistu täisehitus 10%.

4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad

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

Vastavalt Hendrikson & Ko tööle nr 2825/17 "Jöelähtme vallas Kostiranna külas Lepiku I ja lähiala detailplaneeringu ülejutusohu eksperthinnangule" (vt Lisa 3) ei esine 'Lepiku I ja lähiala DP-ga hõlmatud kinnistutel regulaarseid ülejutusi ja seetõttu tuleb ehituskeeluvööndi lähtejoonena arvestada LKS-i §35 lg 2 kohaselt põhikaardile kantud veekogu piiri ehk Läänemere tavalist veepiiri. Hoonestusõiguse määramisel on oluline arvestada, et ekstreemsetel juhtudel võib Läänemere veetaseme tõusust tingitud ülejutus planeeringualal üle ujutada 1,5 m abs samakõrgusjoonest madalamad (mere poole jäävad) alad. Kostiranna teest mere poole jäävale alale on maapinda tõstmata võimalik hoonestust planeerida ca 30-40 m laisuses tsoonis. Väheste maapinna täitmisega on võimalik hoonestust planeerida teest kuni 60 m laisuses tsoonis, kuid merele lähemale ei ole hoonete planeerimine mõistlik, kuna eeldab maapinna tõstmist enam, kui 1 m ja selle tagajärjel muudetakse piirkonnale omast pinnasevee režiimi ja taimekoosluste struktuuri.

Kvaliteetse ja ohutu elukeskkonna rajamiseks kinnistute planeerimisel arvestada:

1,25 m samakõrgusjoonest madalamale hoonestust mitte planeerida, kuna ohutu elukeskkonna tagamiseks on vaja maapinda oluliselt tõsta, vähene maapinna täitmine on hoonete rajamisel vajalik. Uute hoonete vundament projekteerida minimaalselt 1,7 m abs, soovituslikult vähemalt 2,0 m abs kõrgusele. Planeeringujoonisel DP-04 on näidatud elamute soovituslikud asukohad, konkreetne lahendus tehakse ehitusprojektiga. 1,25m samakõrgusjoonest madalamale pole hoonestusalasid planeeritud.

Eri kruntide planeeritavate elamute vaheline minimaalne kaugus on vähemalt 50 m.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalad ning samuti varem Lepiku-Mihkli DP-ga (kehtestatud 30.09.2010 Jöelähtme VV otsusega nr 109) planeeritud hoonestusalad. Hooneid planeeritavatel kruntidel võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala võib paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatisi kooskõlas ehitusseadustikuga.

Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb eelistada looduslikke ehitusmaterjale (nt paekivi, puit jne). Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule.

Välisviimistluses vältida looduslikke/naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (nt puitu imiteeriv plastvooder, plastaknad, kiviimitatsiooniga plekk-katus jne). Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke, loomulikke värvitoone. Vältida sobimatute värvitoonide kasutamist. Seinte välisviimistluses on soovitatav mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Uute hoonete projekteerimisel - katusekalded krundil soovitatavalt vahemikus 10 - 45°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused ja pultkatused.

Katusekattena on keelatud trapetsprofili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete katusekatte materjalid, eredavärvilised materjalid. Eelistatult tuleks katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel. Katuseharja suund soovitatavalt risti või paralleelselt Kostiranna teega.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsvusklassiks TP3.

4.3. Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeringuga on näidatud elamute soovituslikud asukohad. Hoonestuse täpsed asukohtad määratakse ehitusprojektiga. Kruntide hoonestusprojektidega lahendatakse ka kruntide õuealade haljastus.

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

Õuealade välispiirdeks on lubatud püstitada piirdeaedasid. Piirete lahendus antakse ehitusprojektiga. Piirde asukoha projekteerimisel arvestada teekaitsevööndiga. Piire peab olema sobiv küla ilmega, soovitavalt looduslikust materjalist. Teeäärseks piirdeaiaks on lubatud kuni 1,2 m kõrgune puitpiire (puitlippaed, ümarpuidust rõhtaed vms) või looduskiviaed või paekivimüüritis.

Planeeringuala asub suhteliselt tasase reljeefiga maastikul. Maapind on langusega lõunast põhjasuunas, mereäärne ala on kõige madalam. Kõige kõrgem on maapind (kuni 12.45) Lepiku I kinnistu lõunapiiril, kõige madalam on mereäärne ala (kuni -0.23).

Vastavalt Hendrikson & Ko töö nr 2825/17 "Jöelähtme vallas Kostiranna külas Lepiku I ja lähiala DP üleujutusohu eksperthinnang" (vt Lisa 3) antud soovitustele tuleb projekteerida uute hoonete vundament minimaalselt 1,7 m abs, soovituslikult vähemalt 2,0 m abs kõrgusele. Täpne kavandatavate hoonete suhteline kõrgus määratakse hoonete eskiisprojekti staadiumis arvestades valitud asukoha reljeefi ja olemasolevat haljastust. Absoluutkõrguste muutmine krundil pole üldjuhul soovitatav, muudetakse vaid vajadusel, et rajada juurdepääsutee ning tagada sadevete äravool ning vähesel määral hoonete ümbruses. Maapinna kõrguste muutmist säilitatava kõrghaljastuse piirkonnas mitte ette näha, säilitada maksimaalselt olemasolev looduslik ilme.

Planeeringuga kavandatud hoonestusaladele ehitamisel organiseerida täiendavatelt aladelt sademevee äravool, osaliselt immutada sademevesi kohapeal pinnasesse. Planeeringus on näidatud lisaks Kostiranna tee 15 krundil olemasolevale tiigile võimalikud sademeveetiikide rajamise piirkonnad kruntidel pos 7 ja 8 Krundi (vt DP-04). Hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega on vajalik tagada, et sademevett ei juhitaks naaberkinnistutele.

4.4. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga ei kavandata keskkonda saastavat tegevust. Piirkonda lisanduva nelja uue elamu kavandamisega Kostiranna tee äärde ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringuga kavandatava elluviimisel ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest planeeritud tegevuse iseloom ei eelda seda. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.

4.4.1. Radooniohu kaitseabinõud

Pinnase radoonisisalduse järgi asub planeeritav ala kõrge radooniohuriskiga alal (vt skeem 2), kus avanevad uraanirikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada kõrge radoonitasemega, hoone projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemismõimalused hoonesse oleks minimeeritud. Ehitusprojekti koostamisele eelnevalt on soovitatav teostada radoonimõõtmise pinnases. Ehitusprojekti koostamisel näha ette vastavad radoonitõkke abinõud vastavalt EVS 840:2009 Radoonihutu hoone projekteerimine. Pinnase kõrge radoonisisalduse korral on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon), sealjuures elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke; radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad. Radoonihutu lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt radoonimõõtmise tulemule. Elamu ventilatsioonisüsteem tuleb projekteerida selliselt, et hoonealuse kõrge radoonisisaldusega pinnase õhk ei satuks eluruumidesse. Olmevee radoonisisaldus ei tohi olla suurem, kui on joogiveele kehtestatud normiga lubatav. Kõrgema radoonisisaldusega olmevee tarbimise korral tuleb kasutada eriseadmeid veest õhu eemaldamiseks.

4.4.2. Ranna-ala kaitseabinõud

Vastavalt LKS § 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kõik planeeritud neli uue üksikelamu hoonestusala jäävad ranna ehituskeeluvööndist väljapoole. Ei ole ette näha planeeringu realiseerimisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele. Planeeritavad tegevused on Jöelähtme valla üldisi arengusuundi järgivad ning üld-

planeeringuga vastavuses. Ranna ehituskeeluvööndis paiknevad olemasolevad elamud Kostiranna tee 11 ja 15 kinnistutel. Nende olemasolevate hoonete piirkonda on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad ja tehtud ettepanek planeeritud hoonestusalade ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeritud hoonestus-aladest väljapoole jääv maa-ala jääb loodusliku ilmega haljasalaks. Eesmärgiks on säilitada õuealadest väljaspool maksimaalselt looduslik ilme. Ka metsaga kaetud lõunapoolne planeeringuala osa on jäetud hoonestusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks.

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

Olemasolevat ranna kallasraja asukohta on käesoleva planeeringuga täpsustatud ja see on planeeritud nihutada maastikul läbitavamasse asukohta. Olemasolevatesse piirdeaedadesse (kiviaedadesse) tuleb kallasraja ulatuses rajada läbipääsu võimaldavad avad, kraavide ületamiseks rajada purded. Juurdepääsuks kallasrajale on planeeritud läbipääsu servituudi vajadusega ala Kostiranna teelt kallasrajani, vt joonis DP-04 ja DP-06.

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

Uusi teid pole käesoleva detailplaneeringuga piiranguvööndisse kavandatud. Olemasolevat Kostiranna teed laiendatakse kitsamatel lõikudel (3m laiusel), rajatakse päästeauto ümberpööramistasku.

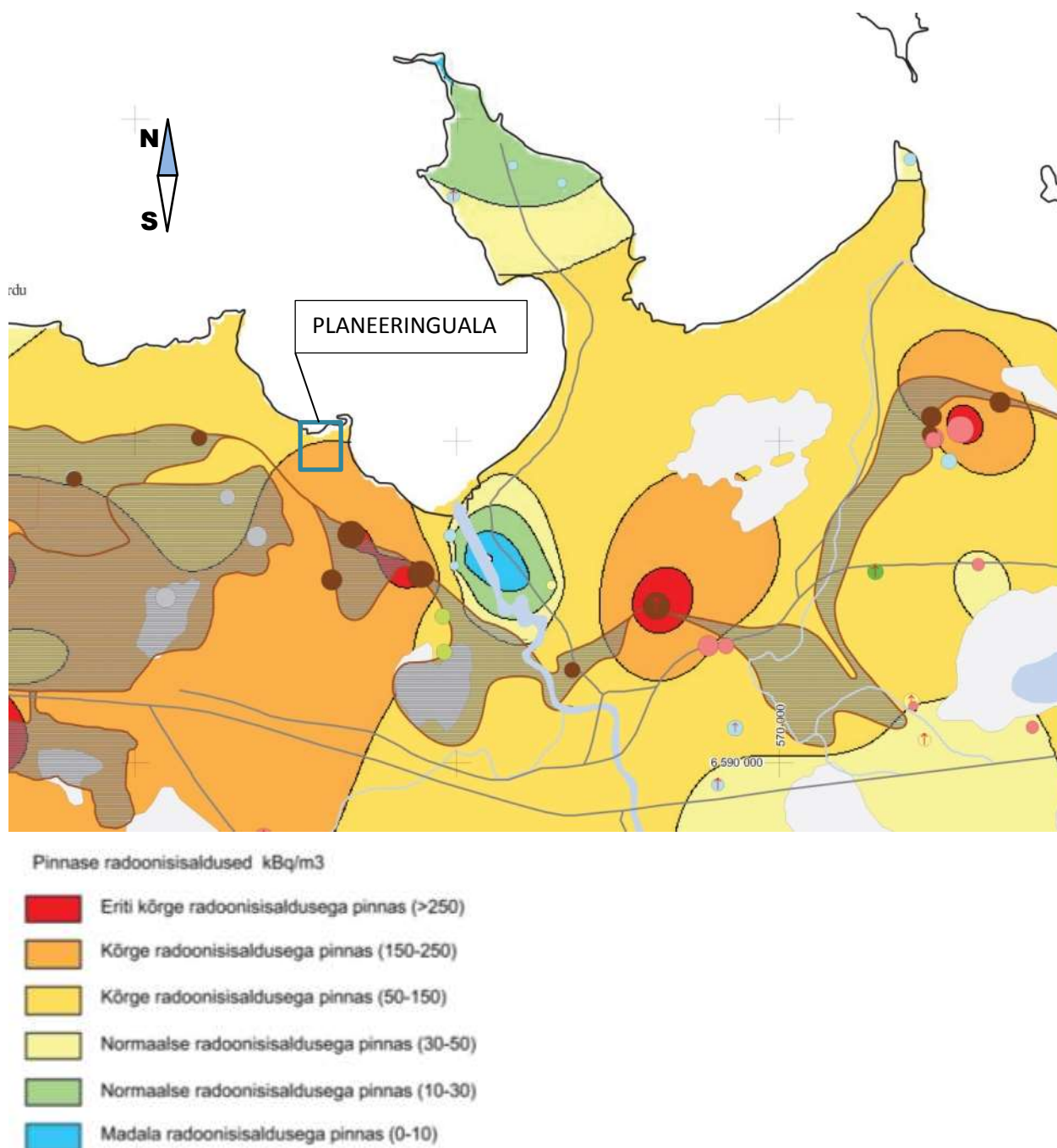
Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel pole eeldatavalt olulist täiendavat mõju senisele üldisele foonile valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäätmetekke, vee, pinnase, õhusaaste, müra ja vibratsiooni osas. Ehitusperioodil on täheldatavad võimalikud ajutised erisused, mis on leevendatavad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

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

Halvas seisukorras üksikute puude raie on vajalik, samuti peab takistama ala võsastumist. Hoonete ehitusprojektide koostamisel viia läbi hoonestusala puistu haljastuslik hinnang ning välisruumi kujundusel ja haljastusprojekti koostamisel lähtuda ranna kaitse-eesmärkidest. Raietööde teostamiseks taodelda eelnevalt luba. Võsaraieks ja puude eemaldamiseks on sobivaim aeg lehtedeta periood, kui linnud ei pesitse (sügisest kevadeni); kevaditi ja suvel kahjustavad raietööd lisaks lindude-loomade häirimisele ka rohttaimestikku ja aluspinnast. Lehtpuude ja -põõsaste raieks on sobivaim aeg augustis-septembris, sel ajal raiumine nõrgestab puujuuri ning uued võsud kas ei teki või on vastuvõtlikud talvekülmadele. Raied tuleks läbi viia järkjärgult, sest äkiline valgustingimuste muutmine ei mõju puudele hästi. Puid ei tohi jalalt langetada, et mitte kahjustada ümbritsevaid puid ja elustikku.

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

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



Skeem 2: Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardist
http://envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. /Jõelähtme Vallavolikogu määrus 28. 02. 2013 nr 112/

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

4.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdesõit planeeringuala kinnistutele on olemasolevalt Kostiranna teelt. Kostiranna tee lõik 4 on omaette transpordimaa kinnistu. Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse praeguse maatulundusmaa sihtotstarbega eravalduses olevast Kostiranna tee 17//32 kinnistut läbivast Kostiranna tee lõigust omaette transpordimaa sihtotstarbega kinnistu, mis võimaldab vallale üleantavana paremini korraldada tee hooldust ja tagada juurdepääs Ees – Piganõmme ja Taga-Piganõmme maaüksustel paiknevatele elamutele.

Käesolevas detailplaneeringus on näidatud kohati kitsamatel lõikudel olemasoleva kruusakattega tee laiendamine 3 m laiuseks. Planeeringualal rajatakse Kostiranna teeperve alale 2 möödasõidutaskut võrguga või murukärjega (ja/või killustiku/kruusaga) tugevdatud alusega murukattena, et maa-alal säiliks looduslik ilme. Möödasõidutaskute asukohad teeäärsel alal täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel täiendavalt, soovitatav on need rajada kruntidele sissesõidukohtade kõrvale sissepääsude laiendusena.

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

Jalgteed sillutatakse kivisillutisega (nt kiviplaadid, looduskivi), lubatud on puidu kasutamine.

Parkimine lahendatakse omal krundil arvestades parkimisvajadusi üksikelamutele vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 tabel 9.2, võttes aluseks väike-elamute ala vajadused. Planeeritav üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on 3 parkimiskohta. Planeeringuga on kavandatavatele elamumaa kruntidele ette nähtud 3 parkimiskohta iga üksikelamu kohta. Parkimiskohtade asukoht krundil antakse ehitusprojektiga. Autode parkimiseks näha ette sillutatud alad. Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

Juurdepääsuks Kostiranna teelt ranna kallasrajale ja tulekustutusvee mahuti juures olevale päästeauto manöövervusplatsile on planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus krundile pos.7. Juurdesõiduks Taga-Piganõmme maaüksusele on planeeritud läbipääsuservituudi seadmise vajadus olemasolevale teelõigule krundil pos 6A.

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

4.6. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus planeeritakse elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivarustuse osas vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kruntide sisesed tehnovõrgud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt hoone projekti vajadustest ja peavõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest lähtuvalt. Krundil paiknevad tehnovõrgud liituvad tänavavõrguga projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud liitumispunktis.

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

Hoonestamisel tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused tuleb anda ehitusprojektidega. Krunte läbivatele ja neid teenindatavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 sätteid. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid ning puurkaevude sanitaarkaitsealad (ja salvkaevude hooldusalad), samuti tehnovõrkude servituudivajadusega alad on näidatud DP põhijoonisel DP-04 ja tehnovõrkude joonisel DP-05.

4.6.1. Elektri- ja sidevarustus

Planeeritav ala hõlmab Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Kostiranna külas Kostiranna tee 17/32 asuvat maaüksust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kinnistule planeeritud elamute elektrivajadus ning anda elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr.240920, v.a.16.05.2016.a.(kehtivad kuni 16.05.2018.a.)

Sidevarustus lahendada mobiilse lahendusena ehitusprojektide koostamise käigus..

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal on hooned ja kommunikatsioonid kruntidel p. 1, 2, 3 ja 6A.

Kinnistut läbib 0,4 kV õhuliin, millelt on toodud toide olemasolevatele liitumiskilpidele (LK1,LK2,LK3,LK5)

Õhuliinile on seatud servituut

Perspektiivne elektrikoormus

Kruntidele nr.4, 5, 7, 8 on planeeritud elamud, kruntide 5 ja 6 vahelisele piirile puurkaev.

Elektrikoormuse määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimiskogemus.

Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega.

Kokku kinnistule lisanduv tarbimisvõimsus 40,0 kW, arvutuslik vool 60A.

Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Elektrivarustus

Seoses olemasoleva 0,4kV õhuliini uutele kruntidele jäämisega on ette nähtud selle osaline demontaaz alates postist nr.3 kuni postini nr.7 ja selle lõigu maakaabliga asendamine uuel trassil.

Kruntide elektrivarustus on lahendatud järgmiselt:

krunt pos.1 – olemasolev liitumiskilp LK1, olemasolev toide õhuliinilt

krunt pos.2 ja pos.4A - uus 2-kohaline liitumiskilp LK2 krundi piirile, toide planeeritavalt kaabelliinilt

krunt pos.3 – olemasolev liitumiskilp LK3 postil, toide planeeritavalt kaabelliinilt

krunt pos.5A ja planeeritud puurkaev - uus 2-kohaline liitumiskilp LK4 krundi piirile, toide planeeritavalt kaabelliinilt

krunt pos.6A – olemasolev liitumiskilp LK5 postil 7, toide planeeritavalt kaabelliinilt

krunt pos.7 ja pos. 8 - uus 2-kohaline liitumiskilp LK6 kruntide ühisele piirile, toide planeeritavalt kaabelliinilt

Planeeritavatele kaablitele on seatud servituudid.

Õhuliini demontaazi, kaabelliini ja uued liitumiskilbid projekteerib ja ehitab Elektrilevi ennem liitumislepingute sõlmimist.

Toitekaablid liitumiskilpidest elamute jaotuskilpideni paigaldab omanik .

Kaablid paigaldatakse 0,7m sügavusel pinnases liivaalusel ja tähistatakse märgistuslindiga. Ristumisel teega paigaldatakse kaabel PVC torus

Välisvalgustus

Tänavavalgustust ei kavandata. Kinnistute välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektidega hoonete külge paigaldatavate valgustitega.

Sidevarustus.

Sidevarustus - kasutada mobiilset lahendust, täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega.

4.6.2.Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualasse jäävatel olemasolevatel elamutega (pos.1,2,3,6a) maaüksustel on olemasolev lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeritavate uute elamumaakinnistute veevarustuseks rajatakse uus puurkaev (sanitaarkaitsealaga $R=30m$) kinnistule pos 5A. Jaotustorustik on planeeritud valdavalt piki Kostiranna tee serva teemaa krundile.

Kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud järgnevalt:

krunt pos.1 (Kostiranna tee 11) – olemasolev salvkaev oma kinnistul, perspektiivselt veevarustus Kostiranna tee 15 puurkaevust - ühendustorustik on väljaehitatud; kanalisatsioon - olemasolev reovee kogumismahuti ($20m^3$) omal kinnistul

krunt pos.2 (Kostiranna tee 15) – olemasolev puurkaev oma kinnistul ja planeeritav reovee kogumismahuti ($10m^3$) oma kinnistule

krunt pos.3 (planeeritav krunt, olemasolev elamu) – olemasolev veevarustus naaberkinnistu Kostiranna tee 15 puurkaevust; olemasolev reovee kogumismahuti ($10m^3$) oma kinnistul.

krunt pos.4a (planeeritav elamu)
planeeritud veevarustus - liitumine naaberkinnistule (krunt pos 5A) kavandatud puurkaevuga; planeeritud on lokaalne reovee kogumismahuti ($10m^3$) oma kinnistule või alternatiivvariandina lubatud omapuhasti rajamine Lisas 2 toodud nõuetele vastavalt

krunt pos.5a (planeeritav elamu)
planeeritud veevarustus oma kinnistule kavandatud puurkaevust; planeeritud on lokaalne reovee kogumismahuti ($10m^3$) oma kinnistule või alternatiivvariandina lubatud omapuhasti rajamine Lisas 2 toodud nõuetele vastavalt

krunt pos.6a (olemasolev elamu Kostiranna tee 32) – olemasolev veevarustus puudub; planeeritud veevarustus - liitumine naaberkinnistule (krunt pos 5A) kavandatud puurkaevuga; planeeritud on lokaalne reovee kogumismahuti ($10m^3$) oma kinnistule või alternatiivvariandina lubatud omapuhasti rajamine Lisas 2 toodud nõuetele vastavalt

krunt pos.7 (planeeritav elamu)
planeeritud veevarustus - liitumine kinnistule pos 5A kavandatud puurkaevuga; planeeritud on lokaalne reovee kogumismahuti ($10m^3$) oma kinnistule või alternatiivvariandina lubatud omapuhasti rajamine Lisas 2 toodud nõuetele vastavalt

krunt pos.8 (planeeritav elamu)
planeeritud veevarustus - liitumine kinnistule pos 5A kavandatud puurkaevuga; planeeritud on lokaalne reovee kogumismahuti ($10m^3$) oma kinnistule või alternatiivvariandina lubatud omapuhasti rajamine Lisas 2 toodud nõuetele vastavalt

Vastavalt hüdrogeoloogiliste tööde eksperthinnangule (Vvt Lisa 2) on planeeringuala asukohas kaitstud põhjavee kiht. Vastavalt veeseaduse §2613 on kaitstud põhjaveega alal põhjaveekiht kaetud regionaalse veepidemega.

Uutel planeeritavatele elamumaa kinnistutele (pos 4a ja 5a) võib eeldusel, et planeeritavaid elamuid kasutatakse aastaringselt rajada alternatiivvariandina reovee kogumismahuti asemel reovee omapuhastiga süsteemi. Reovee kogumise ja käitlemise lahendus igal krundil (kogumismahuti või omapuhastiga imbsüsteem) täpsustatakse ehitusprojektiga. Omapuhasti toimivuse kohta antud olukorras ning rajamise nõuete kohta on koostatud eksperthinnang – vt Lisa 2.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete

täitmise kontrollimise meetmed" paragrahvile 6 võib kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada kuni 5 m³ ööpäevas mehaaniliselt puhastatud heitvett.

Kostiranna tee 17 // 32 kinnistust moodustatavatele elamumaa kruntidele (pos 7,8, 4A, 5A,6A) võib reovee kogumismahuti asemel rajada reovee omapuhasti, mille heitvesi juhitakse imbsüsteemi, mis peab asuma planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsealast vähemalt 50 m kaugusel ja kasutusse jäävatest salvkaevudest vähemalt 30 m kaugusele. Samuti ei ole soovitatav rajada omapuhastit ja imbsüsteemi ranna või kalda veekaitsevööndisse. Imbsüsteemid on imbkraavid, imbpeenrad, imbkaevud, imbkoopad ja maapealsed imbpeenrad. Imbsüsteemi rajamisel tuleb silmas pidada, et see peab asetsema põhjavee kihist vähemalt 1,2 m kõrgemal. Omapuhasti kuja sõltub valitavast puhastist ja on septiku või kinnise omapuhasti korral 5 m. Kuna puhasti asub kaitstud põhjaveega alal, siis on võimalik rajada nii imbsüsteem kui filtersüsteem. Peale filtersüsteemi on heitvesi võimalik juhtida olemasolevasse kraavi.

Reovee omapuhasti rajamisel Kostiranna tee 17 // 32 kinnistust moodustatavatele elamumaa kruntidele arvestada Lisas 2 toodud tingimustega.

Omapuhasti kavandamisel tuleb arvestada kinnistu lähedal asuva töötava puurkaevuga keskkonnaregistri registrikoodiga PRK0021705 ning Kostivere tee 11 ja Tünpuu kinnistul asuvate salvkaevudega. Puurkaevul on määratud sanitaarkaitseala ja salvkaevudel hooldusala 10 m. Kostiranna tee 17//32 kinnistu piirist ca 200 m kaugusel asub puurkaev keskkonnaregistri registrikoodiga PRK0030616, mille sanitaarkaitseala on 50 m. Samuti tuleb arvestada kinnistule planeeritava uue puurkaevuga, mille sanitaarkaitseala on 30 m. Nimetatud sanitaarkaitsealad ja hooldusalad on kantud Lisa 2 joonisele 2.

Omapuhasti kuja tuleb määrata vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded“ §6-le, mille kohaselt on omapuhasti kuja vähemalt 10 m, välja arvatud pealt kinnise omapuhasti korral, kui kujaks on vähemalt 5 m. Sama määruse §7 alusel peab imbsüsteemi ja salvkaevu vahele jääma vähemalt 30 m. Käesoleval juhul tähendab see seda, et puhasti ei tohi asuda hoonetele lähemal kui 5 m ning imbsüsteem peab olema puurkaevu sanitaarkaitseala välispiirist 50 m kaugusel. Samuti peab puhasti paiknema joogiveekaevude suhtes alla nölva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Olemasoleva ja planeeritava puurkaevu, seadustes määratud kujade asukohad on näidatud Lisa 2 joonisel 2.

Tulekustutusvesi

Krundile 2 on omanik ise rajanud tuletõrjehüdrandi, kuid puurkaevust veega varustamisel pole tagatud hüdrandile vajalik veesurve ja -kogus, st päästeamet ei aktsepteeri seda hüdranti.

Planeeritavate uute kinnistute tarbeks on kavandatud krundile 7 tuletõrjeveemahuti (54m³), mida vajadusel taastäidetakse uuest planeeritud puurkaevust. Tulekustutusvee mahuti juurde on planeeritud on ka päästeauto ümberpööramise koht.

4.7. Tuleohutuse tagamine

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

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

Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. /Tuleohutuse seadus § 23./ Tuletõrje veevõtukoht on aastaringselt kasutatav tuletõrjehüdrant või muu rajatis veemahuti, loodusliku või tehisveekogu juures, mille kaudu saab auto- või mootorpumpade abil kustutusvett. Tuletõrje veevõtukohtale

peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus, tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ja tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile. /Tuleohutuse seadus § 24./ Kostiranna 15 kinnistul on omaniku poolt väljaehitatud olemasolev tulekustutusvee hüdrant, kuid veetagavara selle toiteks pole piisav.

Planeeritud on küla keskosas Kostiranna tee serva krundile pos 7 paigaldada süvistatult 54m³ tuletõrjevee mahuti, mida taastäidetakse vajadusel uuest krundile pos 5a planeeritud puurkaevust. Kustutusvee saamiseks on planeeritud rajada hüdrant, süsteemi tehniline lahendus antakse ehitusprojektiga.

Kõige idapoolsem planeeritud elamu (pos 8) ja samuti kõige läänepoolsem planeeritud elamu jäävad sellest veevõtukohast vähem kui 125m kaugusele. Olemasoleva Kostiranna tee 11 krundil paikneva elamuni on tuletõrje veevõtukohast ca 260m.

Tuletõrje veevõtukohta juurde Kostiranna tee serva on planeeritud manööverduskoht päästeautole.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale.

Ehitatavate hoonete tulepüsisvusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.8. Kuritegevuse ennetamine

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

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

Korrashoid

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

Elatavus

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

Nähtavus

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

Välisvalgustus

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

Valve

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

Territooriumi piiramine

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

Muud meetmed

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

5. Planeeringuala tehnilised näitajad

TEHNILISED NÄITAJAD			
planeeringuala suurus			ca 15ha
kruntide arv			10
maa-ala bilanss:			
Elamumaamaa	49,1%	82028 m ²	
Transpordimaa	20,7%	34594 m ²	
Maatulundusmaa	30,2%	50466 m ²	
hoonetealune pind			1600 m2
olemasolevate hoonete arv			10
neist likvideeritavate hoonete arv			3
kavandatud uute hoonete arv			23
parkimiskohtade arv			24

KRUNTIDE MOODUSTAMINE

pos nr	planeeritud krundi pindala (m ²)	Plan. krundi sihtotstarve (KÜ liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (katastriüksuse nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurused	osade senine sihtotstarve vastavalt katastri- üksuse liigile
1	2780	E 100%	Kostiranna tee 11 24504:004:0279		M100%
2	8684	E 100%	Kostiranna tee 15 24504:004:0604 + ajutine krunt M1 (merest lisandunud maa)	7876 + 808	E100% + merest lisandunud maa M1
3	3023	E 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603	121943 - 118920	M100%
4A	7531	E100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603	121943 - 114412	M100%
4B	15242	M 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603	121943 - 106701	M100%
krunt 4 kokku	22773				
5A	7082	E 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603	121943 - 114861	M100%
5B	16927	M 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603	121943 - 105016	M100%
krunt 5 kokku	24009				
6A	11410	E 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603	121943 - 110533	M100%
6B	18297	M 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603	121943 - 103646	M100%
krunt 6 kokku	29707				
7	24812	E 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603 + ajutine krunt M2 (merest lisandunud maa)	121943 - 98564 + 1433	M100%
8	16706	E 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603 + ajutine krunt M3 (merest lisandunud maa) - ajutine krunt M4 (merre läinud maa)	121943 - 106031 + + 796 -2	M100% + merest lisandunud maa M3- merre läinud maa M4 (M 100%)
9	3140	L 100%	Kostiranna tee 17//32 24504:004:0603	121943 - 118803	M100%
10	1454	L 100%	Kostiranna tee lõik 4 24504:004:1139		L100%

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

pos nr	aadress/ ette-panek	plan. krundi pindala (m ²)	lubatud max hoonete ehitise-alune pind (m ²) elamu + abihoone(d)	hoonte lubat.max kõrgus plan. maa-pinnast(m) põllumaj.hoone või elamu/abihoone	lubat. max korruselisus	max hoonete arv krundil elamu/abihoone	lubat.suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüsivus	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa-kaalu % (katastriüksuse liigiti)	normat. parkimis-kohtade arv krundil	piirangud
1	Kostiranna tee 11	2780	200	9/6	2/1	1/1	7,2%	TP3	E 100%	3	ol.oleva el-liini ja veetrassi servituut tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks; ol.oleva kaevu hooldusala R=10m
2	Kostiranna tee 15	8684	200	9/6	2/1	1/3	2,3%	TP3	E 100%	3	ol.oleva el-liini ja veetrassi servituut tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks; ol.oleva puurkaevu sanitaarkaitseala R=10m; ranna kallasrada; ranna veekaitsevöönd; ranna ehituskeeluvöönd; ranna piiranguvöönd
3	Kostiranna tee 17	3023	200	9/6	2/1	1/3	6,6%	TP3	E 100%	3	servituudi vajadus plan. el.kaabelliini tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks;
4A	Kostiranna tee 28	7531	200	9/6	2/1	1/3	2,7%	TP3	E 100%	3	
4B		15242	0			-/-			M 100%		
5A	Kostiranna tee 30	7082	200	9/6	2/1	1/3	2,8%	TP3	E 100%	3	plan puurkaevu sanitaarkaitseala
5B		16927	0			-/-			M 100%		servituudivajadus plan. el.kaabelliini kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks ja plan veetrassi kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks
6A	Kostiranna tee 32	11410	200	9/6	2/1	1/3	1,8%	TP3	E 100%	3	ol.oleva el. õhuliini servituut tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks; servituudivajadus plan. el.kaabelliini kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks; plan puurkaevu sanitaarkaitseala;
6B		18297	0			-/-			M 100%		läbipääsu servituudi vajadus ol.oleva teelõigule
7	Kostiranna tee 19	24812	200	9/6	2/1	1/3	0,8%	TP3	E 100%	3	läbipääsuservituudi vajadus juurdepääsuks kallasrajale ja päästeauto manööverdusalale; servituudivajadus plan veetrassi kaitseala ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks; tuletõrjeveemahuti kaitseala; ranna kallasrada ranna veekaitsevöönd; ranna ehituskeeluvöönd; ranna piiranguvöönd
8	Kostiranna tee 21	16706	200	9/6	2/1	1/3	1,2%	TP3	E 100%	3	ranna kallasrada; ranna veekaitsevöönd; ranna ehituskeeluvöönd; ranna piiranguvöönd
9	Kostiranna tee lõik 5	3140	0			-/-			L 100%		ol.oleva el.õhuliini ja veetrassi servituut tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks; servituudivajadus plan el.kaabelliinide ja veetrassi kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks; plan puurkaevu sanitaarkaitseala
10	Kostiranna tee lõik 4	31454	0			-/-			L 100%		ol.oleva el.õhuliini ja veetrassi servituut tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks; ol.oleva salvkaevu hooldusala

Arhitektuurinõuded hoonestusaladele vt seletuskiri ptk 4.2