



Kostivere aleviku Jõelähtme tee 8a maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003140

Tallinn 2019

Evely Ehrpas
Projektijuht
evely@hendrikson.ee
GSM: 5667 5598

WaheHolding OÜ
Estonia pst 15a, Tallinn
Harju maakond, 10141
Registrikood: 12848675

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Alusplaan	8
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele	11
2.3.1. KOOSTATAV JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERING	12
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK	14
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	14
3.2. Kruntide ehitusõigus	14
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	14
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	15
3.3.2. Elektrivarustus	15
3.3.3. Soojavarustus	15
3.3.4. Telekommunikatsioonivarustus	15
3.3.5. Tuletõrje veevarustus	16
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	16
3.5. Haljastus ja heakord	17
3.6. Kujad	18
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	18
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine	18
3.9. Servituudi seadmise vajadus	18
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
3.11. Planeeringu elluviimine	19
C – LISAD	21
D – JOONISED	23
E – KOOSKÕLASTUSED	25

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Jõelähtme Vallavalitsuse 23.08.2018 korraldus nr 688 *Kostivere alevik Jõelähtme tee 8a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine*;
2. Detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele, 12.09.2018 nr 7-3/3537;
3. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu, 21.09.2018;
4. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Jõelähtme Vallaleht nr 255, 09.2018;
5. Detailplaneeringu algatamise teade, 17.10.2018;
6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu teade ajalehes Harju Elu, 23.11.2018;
7. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu teade ajalehes Jõelähtme Vallaleht nr 257, 11.2018;
8. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelule kutse 04.12.2018 nr 7-3/4585;
9. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll, 11.12.2018.

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Kostivere alevikus asuvad *Jõelähtme tee 6* (katastriüksuse tunnus: 24504:008:0373, pindala: 3431 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%), *Jõelähtme tee 6a* (katastriüksuse tunnus: 24504:008:0364, pindala: 153 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%), *Jõelähtme tee 8* (katastriüksuse tunnus: 24504:008:1034, pindala: 4014 m², maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%), *Jõelähtme tee 8a* (katastriüksuse tunnus: 24501:001:0457, pindala: 47 855 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%), *Jõelähtme tee 10* (katastriüksuse tunnus: 24504:008:0804, pindala: 11 212 m², maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%) ning *11109 Jõelähtme-Kostivere tee* (katastriüksuse tunnus: 24504:008:0381, maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%) maaüksused.

Planeeringuala suurus on ca 6,7 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maaüksustel ehitusõiguse määramine, krundi hoonetusala piiritlemine olemasoleva tootmistegevuse laiendamiseks, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja – rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Jõelähtme valla üldplaneering*, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *tootmismaa* juhtfunktsiooniga alal.

Detailplaneeringuga kavandatu on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015);
- *Jõelähtme valla ehitusmäärus* (vastu võetud 15.01.2015 Jõelähtme Vallavolikogu määrusega nr 36);
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 määrusega nr 40 kehtestatud *Jõelähtme valla üldplaneering*;
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusega nr 112 kinnitatud *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;

- EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*;
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks Aakermaa OÜ (möödistamislitsents nr 740MA) poolt 2016. aasta märtsis koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 2869). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused 1977. a Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Kostivere aleviku idaosas riigimaantee kõrvalmaantee 11109 *Jõelähtme- Kostivere* ning riigimaantee kõrvalmaantee 11103 *Maardu- Raasiku* vahelisel alal. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
11109 Jõelähtme-Kostivere tee	24504:008:0381	Transpordimaa 100%
Söödahoidla	24504:008:0273	Tootmismaa 100%
Niidu	24501:001:0458	Tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 4	24504:008:1700	Tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 2a	24504:008:0667	Tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 2	24504:008:0666	Tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 3	24504:008:0272	Tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 5	24504:008:0302	Tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 7	24501:001:0776	Tootmismaa 100%

Kaks olemasolevat juurdepääsu planeeringualale on mahasõitudega riigimaantee kõrvalmaanteelt 11109 Jõelähtme- Kostivere.

Jõelähtme tee 6 kinnistul asub ehitisregistri andmete alusel I lauda piimaabiruumide blokk (ehitisregistri kood: 116056477), Jõelähtme tee 6a kinnistul alajaam (ehitisregistri kood: 116056473), Jõelähtme tee 8a kinnistul II laut (ehitisregistri kood: 116056537) ning Jõelähtme tee 10 kinnistul koresöödahoidla (ehitisregistri kood: 116056542). Jõelähtme tee 8 kinnistu on hoonestamata. Jõelähtme tee 8a ja 10 kinnistutele on 08.11.2016 väljastatud ehitusluba nr 161227/20306 II lauda ümberehituseks ning koresöödahoidla laiendamiseks.

Jõelähtme tee 10 koresöödahoidla ümberprojekteeriti ja laiendati tootmishooneks, Jõelähtme tee 8a kolmelööviline laudahoone ümberprojekteeriti puitbriketi tootmiseks, saepuru ladustamiseks ja valmistootangu ladustamiseks.

Kõrghaljastust kasvab planeeritaval alal vähe- enamasti riigimaantee kõrvalmaantee 11109 Jõelähtme- Kostivere poolisel küljel. Maapind tõuseb kagust loode suunas ning maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 35,79 m ja 37,40 m.

Tabel 2. Planeeringualal asuvate kinnistute andmed

Address	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Jõelähtme tee 6	24504:008:0373	3431 m ²	tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 6a	24504:008:0364	153 m ²	tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 8	24504:008:1034	4014 m ²	maatulundusmaa 100%
Jõelähtme tee 8a	24501:001:0457	47 855 m ²	tootmismaa 100%
Jõelähtme tee 10	24504:008:0804	11 212 m ²	tootmismaa 100%
11109 Jõelähtme- Kostivere tee	24504:008:0381	4,37 ha (planeeringualasse jääb 4500 m ²)	transpordimaa 100%

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- riigimaantee kõrvalmaantee 11109 Jõelähtme- Kostivere tee kaitsevöönd 10 m tee servast mõõdetuna (alus: Maanteeameti 08.06.2018 kiri nr 15-2/18/24384-2);
- olemasoleva dreenaazorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2);
- olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevöönd koridoris laiussega 20 m (alus: määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10);
- olemasoleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2);
- olemasoleva madalpinge maakaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m (alus: määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10);
- olemasoleva soojatoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 11);
- olemasoleva sajuvee kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2);
- olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m (alus: määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 14);
- olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2);
- geodeetilise märgi nr 2075 (Jõelähtme tee 8a kinnistu idanurgas) kaitsevöönd R= 3 m (alus: geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord §17);
- tähtajatu teeservituut kinnistute nr 12478902 ja 8325302 igakordse omaniku kasuks.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2- Tugiplaan.

Detailplaneeringu alale riikliku kaitse all olevaid mälestisi ei jää, kuid detailplaneeringu kontaktal paiknevad järgmised mälestised, millega tuleb ehitusprojekti käigus arvestada: Rebala muinsuskaitseala reg-nr 27015, kultusekivid reg-nr 17622 ja 17624 koos kaitsevöönditega ning ehitismälestis Kostivere mõisa küün 2, 19.-20.saj reg-nr 2735. Arvestades piirkonna

arheoloogiapärandi rohkust, tuleb pinnase- ja kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihhi ilmsiktuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool neid. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§31 lg 1, §60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiu kohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Jõelähtme valla üldplaneering*, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *tiheasustusalas*, maakasutuse juhtotstarve on *tootmismaa* (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte kehtivast *Jõelähtme valla üldplaneeringust*. Planeeringuala on tähistatud kollase kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Jõelähtme valla üldplaneeringuga*.

2.3.1. KOOSTATAV JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERING

Koostatava *Jõelähtme valla üldplaneeringu* (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) järgi jääb planeeritav ala *ÄT- äri ja tootmise* maa-ala juhtfunktsiooniga alale (vt Skeem 3). Äri ja tootmise maa-ala iseloomustab erinevate äri- ja teenindus-, kaubandus- ning tootmishoonete, logistikakeskuste ja neid teenindavate rajatiste olemasolu.

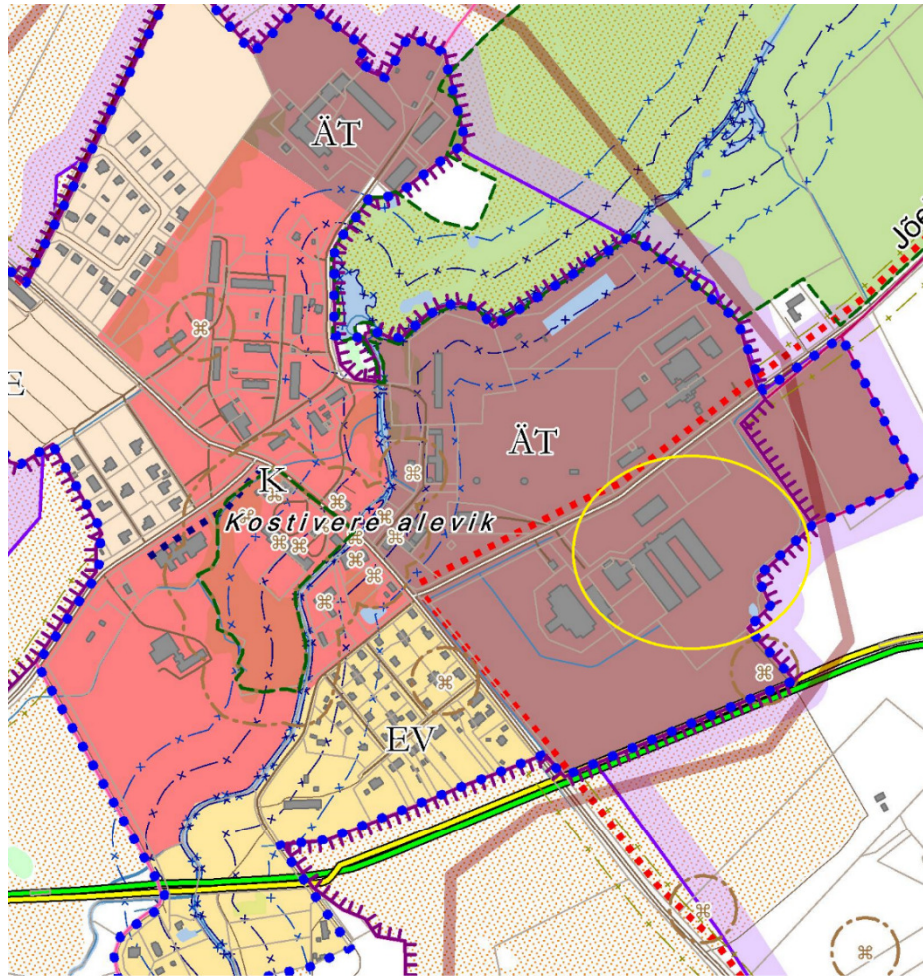
Äri- ja tootmisalale võib ehitada (koostatava ÜP seletuskirja ptk 4.7):

- Kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid;
- Büroo- ja pangahooneid;
- Postkontorit;
- Tanklat;
- Turuhooneid ja -rajatisi;
- Piirkonda sobivaid äri- ja tootmisüksusi;
- Piirkonda sobivaid hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide-kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte).

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- Uue krundi vähim suurus, hoonete ja rajatiste kõrgus määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust;
- Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pind 70%;
- Parkimine lahendatakse omal krundil, tagades parkimiskohtade arv vastavalt maa-ala kasutusotstarbele.

Käesoleva planeeringu lahendus on kooskõlas koostatava *Jõelähtme valla üldplaneeringuga*.



Üldplaneeringuga kavandatav

Maakasutus

- Keskuse maa-ala (K)
- Väikeclamude maa-ala (EV)
- Elamu maa-ala (I)
- Äri ja tootmise maa-ala (ÄT)
- Hajaasustusala (HA)
- Väärtuslik põllumajandusmaa
- Tihedasustusala (olemasolev koos laicndustega)
- Perspektiivne jalgratta- ja jalgte
- Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik
Rebala muinsuskaitsealal
- Rebala muinsuskaitseala piir
- Natura 2000 loodusala

Skeem 3. Väljavõtte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringust (joonis- väljavõtte Kostivere alevikust). Planeeringuala on tähistatud kollase kontuuriga.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevaid krundi piire ega maakasutuse sihtotstarbeid.

3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavatele kinnistutele järgmine ehitusõigus:

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Plan. ehitisealune pind, m²</i>	<i>Plan. hoonete arv krundil</i>	<i>Suletud brutopind, m²</i>
1, Jõelähtme tee 6a	74	1	74
2, Jõelähtme tee 6	1098	1	1098
3, Jõelähtme tee 8	-	-	-
4, Jõelähtme tee 8a	13 600	3	34 000
5, Jõelähtme tee 10	3800	3	9500

Planeeringualas olevatel kruntidel pos 1, pos 2 olemasolevat ehitusõigust ei muudeta ehk uusi hooned ei kavandata, pos 3 olemasolevad hooned puuduvad ning täiendavat ehitusõigust ei anta.

Planeeringuga on kruntidel pos 4 ja pos 5 ette nähtud hoonestusalad olemasoleva tootmistegevuse laiendamiseks, planeeritavate hoonete korruselisus on 3 ning kõrgus planeeritavast maapinnast kuni 14 m.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on:

- Hoonete välisilme peab olema esinduslik;
- Lubatud katusetüüp: lame-, kald- või viilkatus;
- Fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvpinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine;
- Piirdeaed on lubatud, kõrgus 1,5 m, piirde tüüp: võrkaed, puitlippaed.

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind on 70%.

3.3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks Loo Vesi OÜ poolt 08.03.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 11/2019.

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud olemasoleva vee- ja kanalisatsioonilahenduse muutmist. Planeeringuala veetorustik koos sulgarmatuuridega, Jõelähtme tee 6 kinnistul asuv reoveepumpla R= 10 m tsooniga ning torustikud on ette nähtud säilitada.

Lubatud maksimaalne veetarbimine on 40 m³/kuus, maksimaalne reovee kogus kuni 20 m³/kuus. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, sademe- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeringuala sademevesi on ennekõike ette nähtud immutada pinnasesse, suuremate vihmavalingute korral on liigvee kogumiseks ning ärajuhtimiseks planeeringuala lõunaosas kulgev kraavidesüsteem. Parklatelt ja teedelt tuleb potentsiaalselt reostunud sademeveed enne kraavidesse suunamist puhastada õli-liiva-bensiinipüüduris (asukoht määratakse ehitusprojektiga).

Planeeringu käigus on kasutatud Merindorf OÜ poolt koostatud tööd nr 012025 *Kostivere aleviku vee- ja kanalisatsioonisüsteemi ehitusuuringud ja projekteerimistööd* (13.08.2013) ning Harju Geodeesiabüroo OÜ tööd nr 1701/02 *Jõelähtme tee- Seene tn vee- ja survekanalisatsioonitrassi teostusmöödistamine* (11.01.2017).

3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala elektrivarustuse koostamisel on aluseks Loo Elekter AS poolt 31.01.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 02-2019.

Planeeringuala orienteeruv elektrivõimsus on 3200A.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva 20kV keskpingeõhuliini ümberpaigutamine maakaablisse *Jõelähtme tee 10* kinnistu piires. Olemasolevad madalpinge maakaablid, mis jäävad plan. krundi pos 5 hoonestusala alla, on ette nähtud likvideeritavana või ümbertõstetavana (kaablid, mis toidavad naaberkinnistuid).

Planeeritud hoonete elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 2 uue keskpinge maakaabli toomine Kostivere Farmi 1 alajaamast kuni Kostivee Farmi 2 alajaamani. Plan. krundi pos 4 hoonesse on ette nähtud uus 2-trafoline alajaam, mis saab toite Kostivere Farmi 2 alajaamast, liitumiskilp asub hoone kõrval. Krundi pos 5 tarbeks rajatakse uus madalpinge maakaabel koos liitumiskilbiga krundi pos 5 piirile. Teistel planeeringualas olevatel kruntidel säilib olemasolev elektriühendus.

3.3.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala hoonete kütmine toimub lokaalselt pelletküttega.

3.3.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidelahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 17.02.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 31581222.

Planeeritud hoonete sidekanalisatsiooniga liitumiseks on ette nähtud uue sidekanalisatsiooni rajamine algusega Jõelähtme-Kostivere tee ääres olevast sidekaevust F03H12_K01. Planeeringuga on ette nähtud liitumispunktid igale tootmismaa kinnistule.

3.3.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi (*tööstus- ja laohooned*) alla. Planeeritud hoonete tulepüsisivusklass on TP2.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik normvooluhulk VI klassi hoonete puhul 20 l/s 3 tunni jooksul. Tulekustutusvesi lahendatakse krundil pos 3 asuvate olemasolevate ning looduses tähistatud tuletõrjevee mahutiga (2x 200 m³, 1x 180 m³). Tuletõrjeveemahutist tuleb tagada igal aastaajal ning igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga.

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Vastavalt määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* §22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (näiteks tulemüüri).

3.4. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringu koosseisus on määratud liikluskorralduse põhimõtted. Planeeringuala olemasolevate juurdepääsude asukohad säilivad ehk alale on kaks mahasõitu riigimaantee kõrvalmaanteelt 11109 *Jõelähtme- Kostivere*, planeeringuga on ette nähtud idas oleva mahasõidu laiendus Põhijoonisel näidatud mahus. Tee kaitsevööndi laius on 10 m sõidutee servast mõõdetuna (alus: Maanteeameti 08.06.2018 kiri nr 15-2/18/24384-2). Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lg 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Antud planeeringuga ei ole ette nähtud uute hoonete rajamist tee kaitsevööndisse.

Riigimaantee kõrvalmaantee 11109 *Jõelähtme- Kostivere* on alevikusisene tee, millel kiirusepiiranguks on 50 km/h. Antud tee ööpäeva keskmine liiklussagedus 2017. aasta loenduse andmete alusel oli 462 sõidukit, millest sõiduaudod, pakiaudod moodustasid 95% (437 a/ööp), veoaudod ja autobussid 3% (13 a/ööp), autorongid 2% (12 a/ööp).

Plan. krundile pos 4 on ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala *Söödahoidla* kinnistule ligipääsuks (pindala 432 m²). Täiendavaid ristumiskohti ega mahasõite riigimaantee kõrvalmaanteelt 11109 *Jõelähtme- Kostivere* ei kavandata.

Parkimiskohad on lahendatud krundi piires. Riigiteel parkimist ega manööverdamist pole ette nähtud. Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.1, ehitise liik: *tööstusettevõtte, ladu*, ehitise asukoht: linnakeskus, II kuni IV keskuse klass (1/250). Lubatud on nii hoonesisene kui -väline parkimine.

Normatiivsete parkimiskohtade kontrollarvutus (aluseks: Eesti Standard 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1):

Krundi nr	Ehitise otstarve	Standardi ühik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	tööstusettevõtte ja ladu	1/ 250	34 000/ 250= 136*
5	tööstusettevõtte ja ladu	1/ 250	9500/ 250= 38*
Kokku:	-	-	174*

Märkus: * parkimiskohtade täpne arv selgub ehitusprojektis, kui on teada täpsed hoonemahud. Parkimiskohtade arv määratakse vastavalt reaalsele vajadusele.

Planeeringu koostamisel on arvestatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusega nr 106 *Tee projekteerimise normid* ning selle lisaga *Maanteede projekteerimismid. Põhijoonisele* on kantud peale nähtavuskolmnurgad koos mõõtudega (alus: *Maanteede projekteerimismid*, ptk 5.2.7.2). Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ega planeerinuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile ehitusseadustiku §70 lg 3 nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigitee liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Ristumiskoha rajamiseks tuleb taotleda EhS §99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks (detailplaneeringus toodud ristumiskoha lahendus täpsustub järgmises projekteerimise järgmises staadiumis). Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS §27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Kõrghaljastust kasvab planeeritaval alal vähe- enamasti riigimaantee kõrvalmaantee 11109 *Jõelähtme- Kostivere* poolisel küljel. Olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele.

Lubatud on piirdeaia rajamine kinnistute piirile.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

3.6. KUJAD

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP2.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele §22: Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.*

Plan. krundil pos 4 ja pos 5 on planeeritav hoonestusala näidatud kokku olemasolevate hoonetega. Juhul, kui hooned ehitatakse kokku, tuleb hoonete vahele näha ette tulemüüri rajamine.

3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 22.08.2018) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne kraavidesse suunamist. Parkimisaladelt ning muudelt kõvakattega pindadelt sademevee juhtimisel kraavidesse (heitvee juhtimisel suublasse) peab veeseaduse §8 kohaselt olema vee erikasutusluba. Ehitusprojekti staadiumis tuleb vee erikasutusloa vajalikkuse väljaselgitamiseks pöörduda Keskkonnaameti poole

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hoonete projekteerimisel lähtuda standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud normidest.

3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud järgmised servituudi vajadusega alad:
Kruut pos 2:

- Servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Säiliv tähtajatu teeservituut kinnistute nr 12478902 ja 8325302 igakordse omaniku kasuks;

Krunt pos 4:

- Servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala plan. madalpinge ja keskpinge maakaabelliinidele koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala Söödahoidla (24504:008:0273) kinnistule ligipääsuks, pindala 428 m²;
- Säiliv tähtajatu teeservituut kinnistute nr 12478902 ja 8325302 igakordse omaniku kasuks;

Niidu (24501:001:0458):

- Servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;

11109 Jõelähtme-Kostivere tee (24504:008:0381):

- Servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistute igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

C – LISAD

1. Jõelähtme tee 8a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise eelnõule seisukoha andmine, Muinsuskaitseamet 23.05.2018;
2. Maanteeameti 08.06.2018 kiri nr 15-2/18/24382-2 *Seisukohtade väljastamine Kostivere alevik Jõelähtme tee 8a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks*;
3. AS Loo Elekter elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 02-2019, väljastatud 31.01.2019;
4. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31581222, väljastatud 17.02.2019;
5. Loo Vesi OÜ vee- ja kanalisatsioonivarustuse tehnilised tingimused nr 11/2019, väljastatud 08.03.2019.

D – JOONISED

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Kontaktvöönd | M 1:4000 |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega | M 1:500 |

E – KOOSKÕLASTUSED