

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht.....	2
1.2	Detailplaneerimise koostamise eesmärk.....	2
2	KOOSTAMISE ALUSED	2
2.1	Algamise otsus ja lähteülesanne	2
2.2	Alusdokumendid ja uuringud.....	2
3	VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
4	OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	3
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	4
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	6
5.1	Krundijaotus.....	6
5.2	Krundiehitusõigus	6
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded.....	7
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	8
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.7	Vertikaalplaneerimine.....	8
5.8	Tehnovõrkude lahendus	8
5.9	Keskkonnakaitse	10
5.10	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	10
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude joonis	DP-05
Liikluskeem	DP-06

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Kostivere aleviku keskosas Mõisa tee, Seene tänava ja Jõelähtme jõe vahelisel alal.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Jõelähtme vallavalitsuse 31.10.2019 korraldusele nr 897 Seene tn 1 (katastritunnus: 24504:008:0717, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 515 m²) maaüksuse sihtotstarbe muutmise, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ärihoone kavandamiseks, juurdepääsu, tehovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine. Eesmärk on võimaldada restaureerida krundil asuv hoone ning rajada sinna kohvik/toitlustusasutus.

Planeeritava ala suuruseks on 0,06 ha.

2 KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Algamise otsus ja lähteülesanne

Jõelähtme vallavalitsuse 31.10.2019 korraldusega nr 897 on algatatud Kostivere alevikus Seene tn 1 maaüksuse detailplaneering. Sama korralduse lisana on väljastatud detailplaneeringu lähteülesande (vt. Lisa 1), menetlusdokumendid.

2.2 Alusdokumendid ja uuringud

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Jõelähtme valla ehitismäärus (vastu võetud 15.01.2015 Jõelähtme vallavolikogu määrusega nr 36);
- Jõelähtme vallavolikogu 29.04.2003 määrusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme vallavolikogu 28.02.2013 määrusega nr 112 kinnitatud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029;
- 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 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015), Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise mõõdistuse on teostanud M 1:500 Aamos Atlas OÜ, töö nr 248-G-19 aastal 2019.

3 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) asub Seene tn 1 maaüksus tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve üldmaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuna alale kavandatava kohviku funktsioon toetab üldmaa eesmärki.

Vastavalt kehtiva Jõelähtme valla koostamisel olevale üldplaneeringule (vastuvõetud Jõelähtme vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on ette nähtud keskuse maa-ala (K). Alale on lubatud kavandada kaubandus -, toitlustus -, majatus - ja teenindushooneid.

Planeeringulahendus vastab valla uutele arengusuundadele ja vastuvõetud Jõelähtme valla koostamisel oleva üldplaneeringu sätestatud tingimustele ning põhimõtetele.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeringuala asub tiheasutusalas Kostivere aleviku keskosas vahetult 11103 Maardu-Raasiku tee (edaspidi Mõisa tee) läheduses, Seene tänava ja Jõelähtme jõe vahelisel alal. Planeeringuala hõlmab Seene 1 (katastritunnusega 24504:008:0717, sihtotstarve tootmismaa 100 %, pindala 515 m²) maaüksuse.

Seene tn 1 kinnistu piirneb Kostivere puhkealaga (katastriüksus 24504:008:0863), Jõelähtme jõega ning Seene tänavaga (katastriüksus 24501:001:0252).

Tabel 1. Planeeringuala naaberkiinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kostivere puhkeala	24504:008:0863	Üldkasutatav maa 90 % Veekogude maa 10 %
Seene tänav	24501:001:0252	Transpordimaa 100 %

Maaüksusel paikneb paekivist, viilkatusega kinnismälestis Kostivere mõisa sepikoda, 19-20. saj. Kontaktvööndis planeeringualast kagusse jääb kinnismälestis Kostivere mõisa karjakastell, 19.-20. saj. ning põhja suunda Kostivere mõisa küün 2, 19-20. saj. Kontaktvööndisse jäävad mitmed erineva funktsiooniga hooned nt Kostivere kultuurimõis, Kostivere noortekeskus jne.

Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad ca 150 m kaugusel. Juurdepääs planeeritavale alale toimub asfaltkattega Seene tänavalt. Tänavasõidutee on laius ca 4,5 m.

Planeeringuala on hooldatud ja kõrghaljastatud. Alal kasvavad mõned arukased ja harilikud männid. Reljeef on langusega Jõelähtme jõe suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37.33-33.66 m.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 30.10.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitset väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Vastavalt Jõelähtme vallavalitsuse 31.10. 2019 korraldusele 897 tuginedes ei ole vajadust läbi viia KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust kuna käesoleval juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu realiseerimisega ja kavandatav äritegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Ala paiknemist ja kontaktvööndi seoseid vt asukohaskeem DP-01 ja kontaktvööndi plaan DP-02.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad Veeseadusest¹, Looduskaitseadusest¹ ning Keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust¹ tulenevad piirangud:

Veekogu kallasrada vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust¹ § 38. Kallasrada on lamekalda põhikaardi veekogu piirist 4 m.

Kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu va KeÜS § 39 juhul.

- **Kalda veekaitsevöönd** vastavalt Veeseadusest¹ § 118 on Jõelähtme jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 10 m. Tegevuste planeerimisel Jõelähtme jõe (keskkonnaregistrikood VEE1087900) veekaitsevööndis tuleb arvestada veeseaduse § 118 ning § 119 tooduga.
- **Kalda ehituskeeluvöönd** vastavalt Looduskaitseaduse¹ (edaspidi LKS) § 38 on Jõelähtme jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 50 m. LKS § 38 lg 4, 5 on kajastatud erandid mille kohaselt ehituskeeluvöönd ei laiene. Tuginedes Keskkonnaministeeriumi kirjale 28.06.2012 nr 13-1/5547-2 ja LKS-le on piirkonnas välja kujunenud ehitusjoon:
 - piirkonnas on varem välja kujunenud ehitusjoon, st planeeritava ehitise lähiümbruses ja mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel (kaugus veekogust küll muutub kuid see tuleneb jõesängi looduslikust muutlikkusest);
 - planeeritav ehitis, millele erand rakendub, asub tiheasustusalal.
- **Kalda piiranguvöönd** vastavalt Looduskaitseaduse¹ § 37 on Jõelähtme jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 100 m.

Avalikult kasutatava tee teekaitsevöönd

Vastavalt Ehitusseadustik¹ üldosa seadusele § 71 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on 11103 Maardu-Raasiku tee tänava kaitsevööndi äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Seene tänaval teekaitsevöönd on 0 m.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringuala läbib 0,4 kV elektriõhuliin. Seene tn 1 kinnistul paikneb tänavapoolse sepikoja sissepääsu ukse kõrval liinipost liitumiskilbiga.

Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- õhuliini kaitsevöönd kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral koridori ulatusega 4 m.

Seene tänaval puudub tänavavalgustus.

Seene tänaval paiknevad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vabavoolsete torustike ning rooveesurvetorustikud.

Vastavalt Eesti Vabariigi 16.12.2005 a. määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ alusel on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m sügavusele;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustiku kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Kinnismälestis ja muinsuskaitse eritingimused

Vastavalt Kultuurimälestiste riikliku registri andmebaasile paikneb planeeringualal kinnismälestis nr 2730 - Kostivere mõisa sepikoda, 19-20. saj. mälestise kaitsevööndi ulatuse kehtestamine on menetlemisel.

Muinsuskaitse eritingimustest (Muinsuskaitseamet, koostanud Reelika Niit, 16.09.2019 aastal) tulenevad nõuded:

1. Eksterjäär

1.1. Säilitada ja restaureerida hoone olemasolevas mahus. Säilitada hoone katuseräästa ja -harja kõrgus, katuse kuhu. Juurde- ja pealeehitused ei ole lubatud.

1.2. Katusekatteks kasutada S-kivi või käsitsi valtsitud tsingitud terasplekki.

1.3. Olemasolevaid katusekonstruktsioone võib vajadusel tugevdada. Kahjustatud konstruktsiooniosad proteesida või asendada sama tüüpi puitmaterjaliga.

1.4. Katusealuse ruumi võib kasutusele võtta panipaiga või kontoriruumina. Katusealuse soojustamine on lubatud (seejuures tagada katusekonstruktsioonide tuuldumine, eriti räästa- ja harjapiirkonnas).

1.5. Korrastada olemasolev korsten (vuukida lubimördiga).

1.6. Seinte välispidine soojustamine ei ole lubatud. Soojapidamise tõstmiseks võib soojustada horisontaalpinnad (põrand, vahelagi, katusealune).

1.7. Välisseinad võib uuesti lubikrohviga krohvida.

1.8. Avatäited kavandada puidust, lähtudes ajastukohasusest ja hoonele sobivusest. Olemasolevad ligid säilitada ja vajadusel restaureerida. Viimistleda traditsioonilise linaõlivärviga. Avade suurust ei ole lubatud muuta. Avatäidete ümbruse tihendamiseks kasutada sobivaid traditsioonilisi materjale (linatakk, linavilt), et tagada parim õhutihedus (montaaživaht tihedust ei taga ja võib koguda niiskust).

1.9. Kirdepoolsele katusepoolele võib kavandada ühe tasapinnalase katuseakna pööningu valgustamiseks.

1.10. Pööninguruumi pääsemiseks võib kagupoolsele otsaküljele rajada metallist välistrepi.

1.11. Hoone välisseinad võib krohvida, tühjad vuugivahed vuukida uuesti lubimördiga.

1.12. Välisukse ette kavandada paekivist (ristikord) ilmastikukindlad astekivid. Eelistada murtud paekivi, mis on ilmastikule vastupidavam kui lõhatud materjali.

1.13. Soojuspump paigaldada maapinnale hoonest eraldiseisvale vundamendile (postidele või betoonist plaadile). Pumpa ei tohi kinnitada hoone välisseina külge, kuna pump vibreerib pidevalt, mistõttu võivad tekkida hoone konstruktsioonide kahjustused.

2. Interjäär

2.1. Hoone ruumiplaneeringut võib muuta.

2.2. Siseseintelt võib eemaldada tsementkrohvi ja asendada lubikrohviga.

2.3. Seinte seespidine soojustamine ei ole lubatud. Soojapidamise tõstmiseks võib soojustada horisontaalpinnad (põrand, vahelagi, katusealune).

2.4. Säilitada ja vajadusel restaureerida olemasolev raudtaladega toetatud paekivist vahelagi.

2.5. Kaablite jaoks ei ole lubatud kanaleid süvistada.

2.6. Kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (paekivi, puit, lubikrohv, tapeet jne), v.a niisketes ruumides. Kivi- ja puitpindade katmisel ning viimistlemisel kasutada naturaalseid lubikrohve, lubivärve, liimvärve ja linaõlivärve, lähtuvalt Muinsuskaitseeadus (edaspidi MuKS) §-s 3 esitatud muinsuskaitse põhimõtetest. Kasutada ei ole lubatud sünteetilisi aineid (plastikud, polümeerid jms) sisaldavaid viimistlusmaterjale.

3. Kruunt

3.1. Tagada pinnase planeerimisega sademevee eemale juhtimine hoonest.

3.2. Hoonele liiga lähedal kasvavad kased eemaldada.

3.3. Jõe poolsele küljele võib rajada terrassi.

4. Üldised tingimused

4.1. Koostada vastavalt kultuuriministri 13.06.2019 määrusele nr 27 toodud hoone restaureerimise ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis ja esitada see kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile. Mälestise konserveerimise ja restaureerimise ehitusprojekti koostab pädev isik (MuKS § 68 lg 2, § 69, lg 2).

4.2. Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitsealine järelevalve. Muinsuskaitsealset järelevalvet võib teostada muinsuskaitse valdkonnas majandustegevusteadet omava ettevõtja pädev isik (MuKS § 68, kes esitab kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitsealise järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2)).

4.3. Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada pädev ettevõtja ja nõutav on tööde tegemise luba (MuKS § 68-69 ja §52 lg 1).

4.4. Tööde teostaja on kohustatud säilitama ehitismälestisel töid tehes avastatud rajatise, tarindi, hooneosa, viimistluskihi, arheoloogilise kultuurkihi või muu leiu või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata muinsuskaitseametit (MuKS § 60).

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Planeeringulahenduses krundi piire ei muudeta. Kavandatud on muuta olemasolev tootmismaa sihtstarve 100% ärimaaks.

5.2 Krundiehitusõigus

Lubatud on olemasoleva hoone (kinnismälestise nr 2730) restaureerimine. Kinnismälestise restaureerimisel säilitada maksimaalselt algupäraseid hooneosi, detaile- ja tagada selle terviklikkuse ning varem loodud väärtuse taastamine (vt Kõide II, Lisa 4).

Restaureeritava hoone maksimaalne maapealne ehitisealune pind on 38 m².

Planeeritava ala lubatud täisehituse protsent on kuni 10%.

Krundil määratud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud muinsuskaitse eritingimustest, tuleohutusest kui ka muudest kitsendustest.

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavale krundile järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Maa sihtotstarve	Katastri-sihtotstarve	Plan. max hoone ehitisealune pind (m ²)	Plan. max suletud brutopind(m ²)	Maapealsete/ maa-aluste korruste arv	Lubatud hoonete arv krundil
1	ÄK, ÄV, ÄB	Ä	38	38	1/0	1

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt soovituslikele "Planeeringu leppemärkidele" (Rahandusministeerium 2013a.):

ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja- tootmise hoone maa;

ÄB – kontori- ja büroohonete maa.

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt Maakatastriseadus §-le 18¹. Ärimaa (Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas: 1) jaekaubandusehitiste maa; 2) hulgikaubandusehitiste maa; 3) tootlustusehitiste maa; 4) teenindusehitiste maa; 5) majutusehitiste maa; 6) reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, maa; 7) büroo- või administratiivehitiste maa; 8) ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa; 9) sideehitiste maa, sealhulgas telekommunikatsioonirajatiste maa; 10) ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa; 11) muu äriotstarbel kasutatav maa.

Krundi ehitusõigus vaata ka planeeringu põhijoonis DP-04.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

Kostivere mõisa sepikoda on maakividest sokliga ja paekivist müüritisega ühekorruseline hoone. Säilitada ja restaureerida hoone olemasolevas mahus (täpsemad nõuded vaata ptk 4.2 ala ptk „Kinnismälestis ja muinsuskaitse eritingimused“).

- Säilitada ja restaureerida hoone olemasolevas mahus;
- Hoone restaureerimisel kasutada algupäraseid materjale;
- Säilitada katuseräästa ja -harja kõrgus, katuse kuju, pealeehitused ei ole lubatud;
- Katusekatteks kasutada S-kivi või käsitsi valtsitud tsingitud terasplekki;
- Hoone välisseinad võib krohvida, tühjad vuugivahed vuukida uuesti lubimördiga.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks (Muinsuskaitseamet, koostanud Reelika Niit, 16.09.2019 aastal)

- Koostada vastavalt kultuuriministri 13.06.2019 määrusele nr 27 toodud hoone restaureerimise ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis ja esitada see kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile. Mälestise konserveerimise ja restaureerimise ehitusprojekti koostab pädev isik (MuKS § 68 lg 2, § 69, lg 2).
- Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitsealine järelevalve. Muinsuskaitsealist järelevalvet võib teostada muinsuskaitse valdkonnas majandustegevusteadet omava ettevõtja pädev isik (MuKS § 68, kes esitab kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitsealine järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2)).
- Ehitus- ja restaureerimistööd võib teostada pädev ettevõtja ja nõutav on tööde tegemise luba (MuKS § 68-69 ja § 52 lg 1).
- Tööde teostaja on kohustatud säilitama ehitismälestisel töid tehes avastatud rajatise, tarindi, hooneosa, viimistluskihi, arheoloogilise kultuurikihi või muu leiu või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata muinsuskaitseametit (MuKS § 60).

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedade kujundustingimused: piirdeaedu ei kavandata.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsute planeeringualale on kavandatud Seene tänavalt (kõrvaltänav). Juurdepääs Seene tänavale toimub Mõisa teelt (11103 Maardu-Raasiku tee). Mõisa tee puhul on tegemist aleviku sisese peateega kus lubatud piirkiirus on 40 km/h.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 92 lõige 3 on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee ja § 71 lõike 3 järgi on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Teekaitsevöönd Mõisa tee äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m ja Seene äärmise sõiduraja välimisest servast 0 m.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

Parkimine

Parkimine on ette nähtud lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on EVS 843:2016, Tabel 9.1 (valem, $P=A$ (suletud brutopind)*n (parkimisnormatiiv)), koefitsient 1/80-le. Parkimiskohtade normatiivne arv on välja toodud kruntide ehitusõigus ja kitsenduste ning arhitektuursete nõuete tabelis vt koondjoonis DP-04. Normatiivne parkimiskohtade arv on 0,5 kohta. Parkimiskohtade määramisel on arvestatud kavandatavat maa juhtfunktsiooni iseloomu (kohvik, restoran). Antust tulenevalt on ette nähtud oma kinnistul 5 parkimiskohta. Juurdepääsu ja parkla katematerjalina on soovitatav kasutada murukivi ja/või sillutuskivi ja/või killustikku.

Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata hoone vastava projekti koostamise käigus.

Parkimiskohtade liigendamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Täiendavat kõrghaljastust pos 1 kinnistule ette ei nähta. Muinsuskaitseamet on oma eritingimustes seadnud kohustuse, et hoonele liiga lähedal kasvavad kased tuleb eemaldada. Täpsustada järgnevas projekt faasis. Soovitatav on väliparkla liigendada madalhaljastusega vastavalt Eesti standardi EVS-le 843:2016 „Linnatänavad“. Haljastuse ja heakorra täpne lahendus koostatakse edaspidiste projekteerimistööde käigus.

Planeeritava ala haljastuse osakaal on 70 %.

5.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Sademevesi immutada oma kinnistu piires. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Servituudi ala määramisel lähtuda "Ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" määrusest nr 76 ja "Ehitiste kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegelemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" määrus nr 73.

Veevarustus

Olmeveevarustuse planeerimise aluseks on OÜ Loo Vesi 18.09.2019 nr 46/2019 väljastatud tehnilised tingimused.

Veevarustus on ette nähtud kinnistu piiril asuvast maakraanist DN25, mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks Kostivere aleviku ühisveevärgiga. Kõik kinnistusesed veetorustikud näha ette plastist joogiveetorust, mille ühendused on lubatud teha vaid keevisõmblusega. Hoonesse paigaldada veemöödusõlm.

Lubatud maksimaalne veetarbimine 1,5 m³/d.

Reoveekanaliseerimine. Liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on Seene 1 kinnistu piirile paigaldatud liitumiskaev, mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks Kostivere aleviku ühiskanalisatsiooniga. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett, vältida pinna- ja sadevete sattumine kanalisatsiooni.

Lubatud maksimaalne reoveehulk 1,5 m³/d.

Kõik veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid kooskõlastada OÜ-ga Loo Vesi.

Sademevarustus

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Detailplaneeringuala sademeveelahendus on ette nähtud immutada oma krundil. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Tuletõrjervee varustus

Planeeringuala läheduses, olemasolevast hoonest ca 60 m kaugusel paikneb hüdrant, millest on ette nähtud tagada väline tulekustutusvesi.

Tuletõrje veevarustuse kavandamisel on arvestatud EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“. Tuletõrjevõtu koha maksimaalne kaugus hoonest või rajatistest, mille puhul on nõutud välimine tulekustutusvesi ei tohi olla kaugemal kui 100 m (vastavalt EVS p-le 6.3.12). Operatiivauto juurdepääs on ette nähtud Seene tänavalt.

Hoone restaureerimisel tuleb arvestada „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusega“ 30.03.2017 määrus nr 17-ga. 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 8 meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike võtetega.

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata edasises projektis.

Planeeritava kinnistu sisemine tuletõrje veevarustus lahendatakse järgmises projekti staadiumis.

Ehitusprojektiga tuleb kasutusele võtta abinõud, mis tagavad tuleohutuse ning võimaliku tule leviku piiramise vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Aktsiaselts Loo Elekter võrguteenuse müügileping nr 2451.

Detailplaneeringuala läbib madalpinge õhuliini. Seene tn 1 liitumispunkt paikneb madalpingeõhuliini mastil.

Soovi korral on võimalik madalpingeõhuliini masti koos liitumiskilbiga nihutada mööda liini Mõisa tee suunas (nihutamisel tuleb arvestada masti ühendatud teiste tarbijatega).

Võrguühenduse läbilaksevõime peakaitsmes on 16A. Faaside arv 3.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette õhuliiniga (vastavalt Muinsuskaitse eritingimustele ei ole lubatud kanaleid süvitada, vt Kõide II Lisa 4).

Aktsiaselts Loo Elekter tehonorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Aktsiaseltsiga Loo Elekter-ga.

Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalkütte baasil nt õhksoojuspumpa. Soojuspumba võib paigaldada maapinnale hoonest eraldiseisvale vundamendile (postidele v betoonist plaadile). Pump ei tohi kinnituda hoone välisseina külge.

5.9 Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millest tingitult tuleks koostada keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei oma negatiivset mõju keskkonnale. Vastavalt Jõelähtme vallavalitsuse 31.10.2019 aasta algatamise korraldusele nr 897 ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.10 Keskkonnakaitsealased nõuded

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jõelähtme valla 05.03.2013 määrusele nr 14 "Jäätmehoolduseeskiri".

Prügi kogutakse ostetud või renditud konteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistule sissesõidutee äärde. Olmejäätmete valdaja on kohustatud liituma korraldatud olmejäätmeveoga, sõlmides sellekohase lepingu Jõelähtme vallavalitsuse poolt seadusega ettenähtud korras valitud veoettevõtjaga. Iga kinnistu peab olema varustatud jäätmete kogumismahutiga.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest.
- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine
- territooriumi korrashoid;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb teha järgnevad toimingud:

1. Katastri sihtostrabe muutmine ärimaaks;
2. Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;

3. Hoone restaureerimine.

Käesolev detailplaneering on aluseks hoone restaureerimiseks ja parklakohtade rajamiseks ning uute tehnovõrkude rajamiseks või olemasolevate renoveerimiseks. Planeeritavate ehituskruuntidega seotud taristu (parklad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja krundi omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei restaureerimise ega kasutamise käigus.

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