

## Sisukord

1.	Sissejuhatus .....	2
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused .....	2
3.	Olemasolev olukord .....	3
3.1.	Asend .....	3
3.2.	Hoonestus ja rajatised .....	5
3.3.	Tehnovarustus .....	5
3.4.	Piirangud ja kitsendused .....	5
4.	Planeeringuga kavandata .....	6
4.1.	Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule. Üldplaneeringu muutmise põhjendus .....	6
4.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad .....	7
4.3.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering .....	8
4.4.	Keskkonnakaitse abinõud .....	9
4.4.1.	Radooniohu kaitseabinõud .....	9
4.4.2.	Ranna-ala kaitseabinõud .....	11
4.4.3.	Sildumisrajatise ehitamisest tulenev mõju ja keskkonnakaitseabinõud .....	12
4.5.	Liikluskorraldus ja parkimine .....	14
4.6.	Tehnovõrgud .....	14
4.7.	Tuleohutuse tagamine .....	15
4.8.	Kuritegevuse ennetamine .....	16
4.9.	Planeeringu realiseerimise etapid .....	17
5.	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	18

### Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:5000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:2500
DP-03	Tugiplaan	M1:500
DP-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M1:500
DP-05	Üldplaneeringu muutmissetpanek	M1:2000

### Lisad

Lisa 1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang  
SkepastPuhkimOÜ töö nr 2016-0115 (kõrgused on esitatud Balti kõrgussüsteemis)

Lisa 2 Liitumisleping nr 313230 Elektrilevi OÜ-ga

Lisa 3 Vee erikasutusluba 13.01.2017 KKA korraldus nr 1-3/17/110 (kõrgused on esitatud Balti kõrgussüsteemis)

## Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Kostiranna külas asuva Pilliroo maaüksusel kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse muutmiseks, et määrata ehitusõigus maaüksusele ühe elamu ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks ning planeerida sildumisrajatis. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsuteed ja tehnovõrkude varustus ning seatakse keskkonnakaitselised abinõud planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

21.12.2017.a Jöelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 1137 algatati „Kostiranna küla Pilliroo mü detailplaneeringu“ koostamine, kinnitati lähteülesanne.

Maa-alal kehtib Jöelähtme valla Kostiranna küla Lepiku-Mihkli mü osaline detailplaneering, kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 109 30.09.2010, millega määratud ehitusõigust soovitakse käesoleva detailplaneeringuga suurendada.

Keskonnaamet andis 13.01.2017 korraldusega nr 1-3/17/110 OÜ-le Vikk-Ko (reg. kood 10825185) vee erikasutusloa nr L. VV/328678 (vt Lisa 3) kehtivusega 5 aastat (kuni 12.01.2022) Pilliroo sadama (sildumisrajatise – vt ptk 4) rajamiseks, millega seoses on kavas süvendada merre sadama akvaatorium ja faarvaater mahus kuni 2000m<sup>3</sup> ning paigutada veekogu põhja pinnast ning uputada veekogusse tahkeid aineid (looduslikud materjalid, betoon) mahus kuni 3800m<sup>3</sup>.

Sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju hindamine OÜ Vikk-Ko (reg. kood 10825185) vee erikasutusloa taotluse menetluse raames ning leiti, et täiendavad keskkonnauuringud ei ole vajalikud.

Planeeringuala on suurusega ca 1,5 ha

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu eesmärgiks on Pilliroo kinnistule ehitusõiguse määramine ühe eluhoone ja seda teenindava kolme abihoone (saun, kuur, paadikuur) ehitamiseks ning ühe majapidamise tarbeks sildumiskoha rajamiseks; juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on alal kehtiva Jöelähtme valla Kostiranna küla Lepiku-Mihkli mü osalise detailplaneeringuga (kehtestatud 30.09.2010 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 109) määratud elamumaaks.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas (vt ptk 4.2).

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

- Planeerimisseadus
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40)
- uus Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Planeeritava maaüksuse katastriplaan
- Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse osaline detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109);
- 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 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

- Geodeetiline alusplaan: Woge OÜ töö nr 0124, mõõdistatud 24.01.2018.a, välja antud 05.02.2018.a.

### 3. Olemasolev olukord

#### 3.1. Asend

Planeeringuala asub Harjumaal Jöelähtme vallas Ihasalu lahe ääres Kostiranna külas Kostiranna teest mere poole jääval maa-alal. Planeeringuala asukoha skeem vt joonis DP-01. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi välispiiridest väljapoole.

Planeeringuala hõlmab kinnistut:

#### **Pilliroo**

24504:004:1137  
Elamumaa 100%  
Pindala 6700m<sup>2</sup>

Kinnistu 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 3.15 (kinnistu lõunapiiril) kuni 0.37 (krundi merepoolses servas).

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringualale on juurdepääs Kostiranna teelt.

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

#### põhjas

Jõesuu lahega

#### läännes

<b>Kostiranna tee 7</b>	24504:004:0678	Maatulundusmaa 100%	pindala 7361 m <sup>2</sup>
<b>Kostiranna tee 9</b>	24504:004:0597	Elamumaa 100%	pindala 1200m <sup>2</sup> , (sh ehitiste alune maa 104m <sup>2</sup> )
<b>Kostiranna tee 11</b>	24504:004:0279	Maatulundusmaa 100%	pindala 2780 m <sup>2</sup> (sh ehitiste alune pind EHR andmetel 127m <sup>2</sup> )

lõunas

**Kostiranna tee lõik 4** 24504:004:1139 Transpordimaa 100% pindala 1454 m<sup>2</sup>

idas

**Kostiranna tee 15** 24504:004:0604 Elamumaa 100% pindala 7876 m<sup>2</sup>  
(sh ehitiste alune maa 80m<sup>2</sup> )

Loetletud kinnistute andmed on toodud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>), Kostiranna tee 11 elamu ehitisealune pind on toodud vastavalt EHR-i andmetele



Skeem 1: Asukoha skeem: naaberkinnistud (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

Pilliroo mü  planeeringuala

Kinnistu põhjapoolne, mereäärne osa on 25–35 m laiuselt kaetud roostikuga. Ülejäänud osa on rohumaa. Pilliroo ja Kostiranna tee 9 kinnistute merepoolsel piiril on järsak. Kinnistul kasvavad mõned üksikpuud. Natura 2000 võrgustikku planeeringuala ei kuulu.

### 3.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeringuala on hoonestamata.  
Tehnovõrke Pilliroo kinnistul ei ole.

### 3.3. Tehnovarustus

Tehnovõrke kinnistul pole. Kostiranna tee servas asub olemasolev Kostiranna tee 15 kinnistu puurkaevust Kostiranna tee 11 elamu varustamiseks rajatud veetrass. Pilliroo kinnistu liitumiseks veetrassiga on paigaldatud maakraan.

Kostiranna tee lõunapoolses servas on Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1kV elektri õhuliin. Elektrilevi OÜga on sõlmitud on elektrivarustuse liitumisleping nr 313230 Pilliroo kinnistule 10A madalpinge elektrivarustuse tagamiseks. Pilliroo kinnistu liitumiskilp on paigaldatud Kostiranna tee serva vastavalt AS KH Energia-Konsult poolt koostatud projektile.

Ühiskanalisatsiooni planeeringualal pole. Pilliroo kinnistul asuvad olemasolevad sademevee kogumiskraavid.

### 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 looduskoosluste 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 ja kallasraja 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 15.09.2021) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

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

Piki Kostiranna tee serva kulgeb olemasolev transiitne veetorstik, mille kaitseala ulatub Pilliroo kinnistule.

Naaberkinnistul Kostiranna tee 9 paikneva ol.oleva sahtkaevu hooldusala (R=10m) ulatub osaliselt Pilliroo kinnistule.

Süvendamis- ja pinnasetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitsealadest tulenevalt (§§ 30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

#### 4. Planeeringuga kavandatav

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse hoonestusala ühe elamu ja seda teenindava 3 abihoone ehitamiseks ning seatakse hoonestustingimused ja arhitektuurinõuded. Kavandatakse sildumisrajatis, mida kasutatakse ainult isikliku paadi hoidmiseks, paati minekuks ja randumiseks. Planeeritud sildumisrajatist ei kavandata kasutada majandustegevuseks (sadamateenuse osutamiseks), planeeritakse sildumiskoha rajamist ühe majapidamise tarbeks. Kavandatud on sildumisrajatis, mille rajamiseks on asukoha spetsiifikast tulenevalt vajalik veekogu süvendamine, kuid maismaale ranna ehituskeeluvööndisse pole planeeritava sildumisrajatisest tulenevat ehitustegevust kavandatud. Sildumisrajatiseks on ujuv- või kohtkindel (aluspostidele, vaiadele, kividele toetuv) paadisild. Lautrit, muuli ega slippi ega ranna kaitsekindlustusi ei rajata. Ehituskeeluvööndisse loata ladustatud paekivid likvideeritakse ning taastatakse looduslik olukord.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna sisaldab ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Pilliroo maaüksusele planeeritava hoonestusala ulatuses (vt skeem joonisel DP-07).

Krundile on käesoleva planeeringuga kavandatud määrata ehitusõigus (vt ka ptk 5):

- krundi kasutamise sihtotstarve – Elamumaa 100%;
- hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 elamu hoone ja kuni 3 abihoonet;
- hoonete maksimaalselt lubatav ehitisealne pind krundil kokku on kuni 360m<sup>2</sup>, sh elamu hoone lubatav maksimaalne 180m<sup>2</sup>;
- hoonete lubatav maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast on elamul kuni 9m, abihoonetel kuni 6m

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala kinnistu tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääs kinnistule.

##### 4.1. Vastavus Jöelähtme valla üldplaneeringule. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna sisaldab ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneering teeb ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Pilliroo maaüksusele planeeritava hoonestusala ulatuses (vt skeem joonisel DP-07). Ehituskeeluala vähendamise ulatus jääb käesoleva planeeringuga kavandatud samaks võrrelduna Pilliroo kinnistul varem kehtestatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga – so 35 m Balti kõrgussüsteemi 1 m samakõrgusjoonest (so 50 - 52 m tavalisest põhikaardile kantud veepiirist).

*Käesoleva detailplaneeringuga tehakse Pilliroo maaüksusel ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek samas ulatuses nagu seda on vähendatud maa-alal seni kehtiva valla Kostiranna küla Lepiku-Mihkli mü DP-ga (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 109 30.09.2010), Kehtivas Jöelähtme valla Üldplaneeringus (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40) ei ole korduva üleujutusohuga alasid määratud.*

*Vastavalt LKS § 35 (31) Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.*

*Vastuolu uue koostamisel oleva Jöelähtme valla Üldplaneeringuga (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) ei teki, kuna koostamisel oleva Üldplaneeringuga pole vastavalt Jöelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring\_27\_04\_2016 Lisa 1\_Jöelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuringu koondkaardi andmetele Kostiranna külas Pilliroo maaüksuse planeeringualal korduva üleujutusohuga ala määratud.*

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva Jöelähtme valla Üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Vastavalt 29.05.2017 Keskkonnaameti kirjas nr 6-5/17/5674-2

esitatud seisukohale muutub uue detailplaneeringu kehtestamisel kehtetuks alal varem kehtinud detailplaneeringu tole planeeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi ulatuses.

Valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003) näeb ette, et ehituskeeluvöönd merest on 100 m ja uute elamugruppide moodustamisel hajaasustusse ei tohi elamukruntide suurus olla alla 3000 m<sup>2</sup> ning elamute vähim vahekaugus alla 25 m. Sealjuures peab siin hoonestuse paiknemine sobima ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile. Planeeritava krundi naabermaaüksustel paiknevad olemasolevad elamuhooned käesoleva planeeringuga kavandatud Pilliroo mü hoonestusalast tavalisele veepiirile tunduvalt lähemal - Kostiranna tee 9 maaüksusel 26m ja Kostiranna tee 15 maaüksusel 44m kaugusel. Samuti jäävad naaberkruntide olemasolevad elamud käesoleva planeeringuga kavandatud Pilliroo mü hoonestusalast 1,0m samakõrgusjoonele lähemale – Kostiranna tee 9 kinnistul 5m kaugusele, Kostiranna tee 15 krundil 15m kaugusele. Pilliroo kinnistule kavandatud hoonestusala jääb väljakujunenud hoonestusjoonega võrrelduna merest kaugemale. Vastuolu ei teki ka uue koostamisel oleva Jõelähtme valla Üldplaneeringuga (vastu võetud 12.04.2018 Jõelähtme VVK otsusega nr 62), mille kohaselt on Kostiranna külas ehituskeeluvööndi laiuseks Keskkonnaameti nõusolekul (03.07.2020nr 7-KKA kiri 13/20/11317 ) 20 m tavalisest veepiirist.

Kehtiva Jõelähtme valla Üldplaneeringu (kehtestatud 29.04.2003 Jõelähtme VV otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on alal varem kehtestatud Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse osalise detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109) määratud elamumaa.

Uusi alla 3000m<sup>2</sup> suuruseid elamukrunte ei moodustata. Olemasoleva Pilliroo kinnistu suurus on 6695 m<sup>2</sup>, senine maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Uue Pilliroo krundile kavandatava elamuhoone kauguseks naaberkruntidel paiknevatest elamutest planeeritakse vähemalt 25m.

Üldplaneeringuga planeeritakse taastada ajaloolised lautrikohad vastavalt vajadusele kogu rannikul, Neeme, Ihasalu ja Kaberneeme külades ning meresartel (randumiskohad). Rannaküladesse rajatavad väikejuuvvahendite randumiskohad määratakse detailplaneeringuga.

#### **4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad**

Kavandatavad hooned peavad hästi haakuma miljöoga ning järgima piirkonnale iseloomulikke 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.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala. Hooneid võib planeeritaval krundil ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale.

Hoonete rajamisel 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 trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid, eredavärvilised materjalid. Eelistatumateks katusekattematerjalideks tuleks lugeda

naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel.

Katuseharja suund soovitavalt risti või paralleelselt Kostiranna teega.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3.

### Sildumisrajatis

Käesoleva planeeringuga kavandatakse sildumisrajatise (paadisild) ehitamine. Kavandatud sildumisrajatist on planeeritud kasutada ainult veesõidukiga sildumiseks. Veesõidukite vettelaskmist pole planeeritud, ranna ehituskeeluvööndisse Pilliroo kinnistul pole tee ehitamist kuni sildumisrajatiseni ette nähtud. Sildumisrajatiseni liigutakse Pilliroo kinnistul jalgsi.

Tegemist on füüsilise isiku poolt väljaspool tema majandus- või kutsetegevust isiklikuks tarbeks paigaldatud või ehitatud sildumisrajatisega. Seega ei ole planeeringuga kavas muuta kinnistu sihtotstarvet, see jääb 100% elamumaaks.

Keskkonnaamet andis 13.01.2017 korraldusega nr 1-3/17/110 OÜ-le Vikk-Ko (reg. kood 10825185) vee erikasutusloa nr L. VV/328678 kehtivusega kuni 5 aastat Pilliroo sadama (sildumisrajatise) rajamiseks, millega seoses on kavas süvendada merre sildumisrajatise akvatoorium ja faarvaater mahus kuni 2000m<sup>3</sup> ning paigutada veekogu põhja pinnast ning uputada veekogusse tahkeid aineid (looduslikud materjalid, betoon) mahus kuni 3800m<sup>3</sup>. Süvendus- ja täitetööd täpsustatakse sildumisrajatise ehitusprojektiga.

Sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju hindamine OÜ Vikk-Ko (reg. kood 10825185) vee erikasutusloa taotluse menetluse raames ning leiti, et täiendavad keskkonna uuringud ei ole vajalikud.

Planeeringuga kavandatav sildumisrajatis koosneb järgmistest osadest:

- sildumisala meres sügavusega 0,8 m vastavalt Balti kõrgussüsteemile (sügavus -0,8m Balti kõrgussüsteemis on konverteerituna EH2000 süsteemi -0,56m). Süvendustööde lubatav maht on ca 2000 m<sup>3</sup>, väljakaevatav pinnas paigutatakse kaldale ja kasutatakse territooriumi täitmiseks (st täitmistööde maht on kuni 3800 m<sup>3</sup>);
- Sildumisrajatis - ujuv- või kohtkindel (aluspostidele, vaiadele, kividele toetuv) paadisild. Lautrit, muuli ega slippi ega ranna kaitsekindlustusi ei rajata.

Sildumisrajatiseni liigutakse jalgsi, sõiduteed ei ole planeeringuga ranna ehituskeeluvööndisse kavandatud.

Sildumisrajatise ehitamiseks koostada ehitusprojekt - projekt tellida vastavat pädevust ja kogemust omavalt projekteerijalt. Sildumisrajatise ehitamise ajal rajatakse ehitustööde teostamiseks ajutine juurdepääs, rakendatakse juurdepääsu aluse pinnase kaitsemeetmeid ning ehitustööde lõppedes taastatakse rannal endine olukord. Konkreetsed rannaala pinnase kaitsemeetmed ehitustööde teostamise ajaks täpsustatakse sildumisrajatise ehitusprojektis. Ehituskeeluvööndisse loata ladustatud paekivid likvideeritakse ning taastatakse endine olukord.

Süvendamis- ja pinnasetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

### **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. Krundi hoonestusprojektiga lahendatakse ka õueala 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, soovitatavalt 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 3.15) kinnistu lõunapiiril, kõige madalam on krundi mereäärne ala (kuni 0.37).

Täpne kavandavate hoonete suhteline kõrgus määratakse hoonete ehitusprojektiga arvestades valitud asukoha reljeefi ja olemasolevat haljastust. Absoluutkõrguste muutmise krundil pole üldjuhul soovitatav, muudetakse vaid vajadusel, et rajada juurdepääsutee ning tagada sademete vee äravool. Maapinna kõrguste muutmist säilitatava kõrghaljastuse piirkonnas mitte ette näha, säilitada maksimaalselt olemasolev looduslik ilme.

Planeeringuga kavandatud hoonestusalal asendada olemasolevad lahtised kraavid sademeteveetorustikuga, vajadusel organiseerida ehitusprojekti koostamisel täiendavatelt aladelt sademevee äravool, osaliselt immutada sademevesi kohapeal pinnasesse. Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule, tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega.

Jäätmekäitus lahendatakse kinnistutel vastavalt Jöelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. /Jöelähtme 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.

#### **4.4. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Piirkonna tihendamine ühe uue elamu kavandamisega Kostiranna tee äärde ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse võimalikult maksimaalne säilitamine.

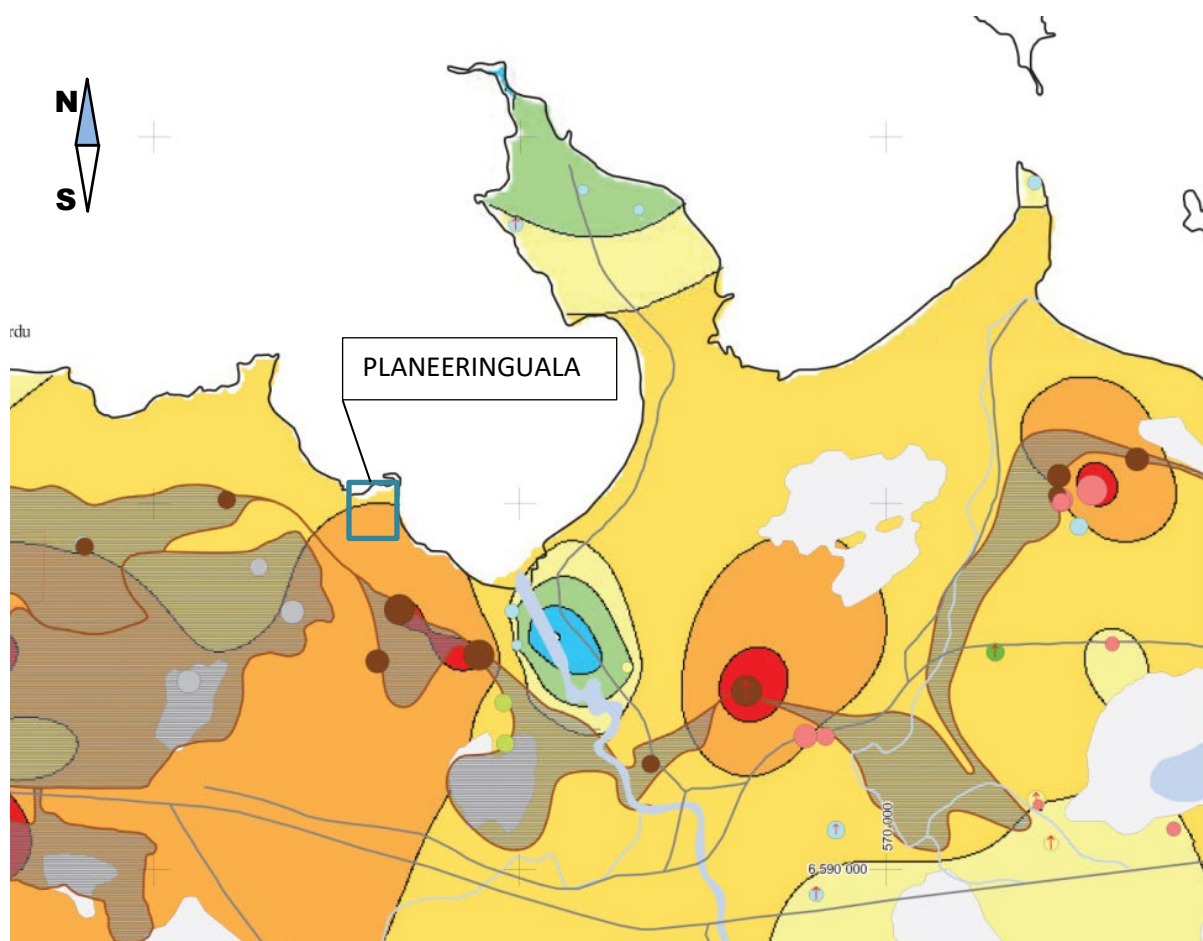
##### **4.4.1.Radooniohu kaitseabinõud**

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 sisenemisvõimalused hoonesse oleks minimiseeritud. Ehitusprojekti koostamisele eelnevalt on soovitatav teostada radoonimõõtmine pinnases. Ehitusprojekti koostamisel näha ette vastavad radoonitõkke abinõud vastavalt EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja

olemasolevates hoonetes. Pinnase kõrge radoonisisalduse korral on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaluse 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.

Radooniohutu lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. 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.



Pinnase radoonisisaldused kBq/m<sup>3</sup>

- Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250)
- Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150-250)
- Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150)
- Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50)
- Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10-30)
- Madala radoonisisaldusega pinnas (0-10)

Skeem 2: Väljavõte Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardist [http://envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](http://envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf)

#### 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.

Ei ole ette näha planeeringu realiseerimisega kaasnevat negatiivset mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele. planeeritavad tegevused on Jöelähtme valla üldisi arengusuundi järgivad ning üldplaneeringuga vastavuses.

Planeeritud hoonestusalast väljapoole jääv maa-ala jääb loodusliku ilmega haljasalaks. Eesmärgiks on säilitada õuealast väljaspool maksimaalselt looduslik ilme.

Olemasolevat ranna kallasrada peab olema läbitav, vajadusel tuleb olemasolevatesse piirdeaedadesse (kiviaedadesse) rajada kallasraja ulatuses läbipääsu võimaldavad avad ning kraavide ületamiseks tuleb rajada purded.

*Juurdepääsuks kallasrajale on planeeritud läbipääsu servituudi vajadusega ala Lepiku I DP-ga (algatatud 12.08.2015 Jöelähtme Vallavalitsuse korraldusega 546) Kostiranna tee 17//32 kinnistul Kostiranna teelt kallasrajani.*

Ranna piiranguvööndis on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemiseks 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.

Pilliroo kinnistu hoonestusala puhul ei ole tegemist üleujutusohuga alaga. Samas on oluline arvestada kliimamuutuste mõjuga, millest tulenevalt pikas perspektiivis üleujutusala võib tõenäoliselt laieneda. DP ja ehitusprojekti(de) koostamise käigus tuleb arvestada kliimamuutustest tulenevaid võimalikke mõjusid (tormid, mereveetaseme tõus) leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Seda tuleb eelkõige arvesse võtta hoonete, elektripaigaldiste ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimisel.

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 rohhtaimestikku 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. Raietööd 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.

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

#### 4.4.3. Sildumisrajatise ehitamisest tulenev mõju ja keskkonnakaitseabinõud

Skepast & Puhkim OÜ töös nr 2016-0115 „Jöelähtme vald Kostiranna küla Pilliroo mü DP keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“ on kirjeldatud Pilliroo DP-ga planeeritava sildumisrajatise ehitamisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud.

##### a) Mõju pinnasele

- Pilliroo kinnistul väärtuslikke põllumajandusmaid ei ole.
- DP-ga merre kavandatava sildumisala süvendustööde maht ca 2000 m<sup>3</sup>, väljakaevatavat pinnast kasutatakse territooriumi täitmiseks. Samuti eemaldatakse kasvupinnas kavandatavate hoonete alt. Kasvupinnast on võimalik kasutada sobivas asukohas haljastustöödeks.
- Süvendatava pinnase kasutamine kohapeal (planeeritava alal) on otstarbekas, sest nii jäävad ära pinnase veoga kaasnev keskkonnamõju (müra, õhusaaste) ja transpordikulud. Samuti parandab maapinna tõstmise süvendatava pinnase abil planeeringuala kaitset võimalike üleujutuste eest.
- Ehitustööd tuleb kavandada selliselt, et pärast süvendustööde lõppemist ei jääks välja kaevatud pinnas mereveele ja sademetele kauaks ajaks eksponeerituks, mis suurendab pinnase uhtumist merre ning sellega kaasnevat heljumisisalduse tõusu.
- Süvendustööde käigus toimub mõningane pinnase kahjustamine. Tööde järel tuleb tekkinud rööpad siluda.

##### b) Mõju põhjaveele

- Pilliroo kinnistu asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal (madal reostusohhtlikkus). Kuna tegemist on loodusliku mererannikuga, siis eeldatavasti ei sisalda süvendamise käigus teiseldatavat pinnas ülemäärases koguses ohtlike aineid. Siiski, kui pinnasetööde käigus tuvastatakse reostuskolle, siis tuleb reostunud pinnast käidelda vastavalt kehtestatud nõuetele, kaasates tegevusse ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omava ettevõtte, et leida asjakohane meetod reostuse likvideerimiseks. Reostunud pinnase ladustamine/laotamine planeeritavale alale ei ole lubatud, sest sellega kaasneb põhjavee ja merevee reostusohht.
- Ehitusmasinate poolt põhjustatud õli- ja kütuseleketest tulenev oht on leevendatav, kui kasutatavad ehitusmasinad on pideva tehnilise järelevalve all ning nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.
- Sildumisrajatise kasutuse alal võib esineda kütuse- ja õlilekkeid veesõidukitest. Need ei ole reeglina suuremahulised, sest veesõidukid on väikesed, ja olulist negatiivset keskkonnamõju tõenäoliselt ei põhjusta. Mõju on välditav, kui kasutatavad veesõidukid, sh nende mootorid ja kütusepaagid, on regulaarse tehnilise järelevalve all ning nõuetekohaselt hooldatud.
- Kavandatav tegevus ei põhjusta märkimisväärset reostumise riski, oluline mõju põhjaveele puudub.

##### c) Mõju pinnaveele

- Keskkonnaagentuuri poolt koostatud veekogumite seisundiinfo 2015. a andmete kohaselt on Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuvee ökoloogiline seisundiklass (ÖSE) kesine. See tähendab, et inimtegevusest tulenevad bioloogiliste näitajate muutused on võrreldes referentsveekoguga mõõdukad (suuremad kui heas seisundis veekogus), veekogu võib mõjutada nt maaparandus või esineda tõkestusrajatise. Rannikuvee keemiline seisund (KESE) on hea. See tähendab, et prioriteetsete saasteainete sisaldus on madalam kui ökoloogilise kvaliteedistandardina kehtestatud

piirväärtus. Seoses kavandatava tegevuse elluviimisega (süvendamine ja sildumisrajatise ehitamine) suureneb ehitusperioodil heljumi sisaldus vees. Heljumi moodustavad veesambas hõljuvad väikesed tahked osakesed. Heljum on oluline veekvaliteedi näitaja, sest heljumi kontsentratsioonist sõltub vee läbipaistvus, mis omakorda mõjutab fotosünteesi aktiivsust ja bioproduksiooni. Heljumisisalduse tõus vähendab vee läbipaistvust ning heljum katab settides jõepõhja ja veetaimestikku, halvendades vee-elustiku elupaigatingimusi. Veekvaliteedi muutus süvendataval alal ja selle lähiümbruses on ajutine ja lokaalne. Heljum kandub meres edasi vastavalt tuule suunale. Veekeskonda mõjutavad tööd on soovitatav teostada madalvee perioodil, sest see aitab leevendada setete sattumist veekeskonda ning vähendab heljumi laiali kandumise ulatust. Mõju piirduv sildumisrajatise ehitus- ja süvendustööde kestusega (oriienteervalt mõned kuud), mõju veekvaliteedile on täielikult pöörduv. Kuna heljumi teke on tagasihoidlik ja selle settimine kiire ning mõju on suhteliselt väike ja ajutine, ei ole otsest vajadust geotekstiilist kaitseekraani paigaldamiseks. Samuti oleks süvendatava ala sulgemine tehniliselt ebamõistlikult keeruline. Enne pinnase stabiliseerumist ja kinnitumist (nt murukamara teket või katematerjaliga katmist) võib vihmavesi kaldale paigaldatud pinnasest heljumit tagasi uhtuda, kuid võrreldes süvendustöödel vabaneva heljumiga on selle näol tegemist suhteliselt väiksema mõjuga.

- Kavandatav tegevus ei mõjuta oluliselt veekogu keemilist ja ökoloogilist seisundiklassi.

#### d) Mõju õhule

- Mõningast negatiivset mõju (ajutisi häiringuid tolmu näol) võib avaldada ehitusaegne liiklusintensiivsuse kasv, sest Kostiranna tee on kruusakattega.
- Juhul kui planeeringualale rajatavate hoonete kütteks kasutatakse puitu või vedelkütust, kaasneb sellega vähesel määral õhuheitmeid.
- Ioniseeriva toimega või ioniseeriva toimeta kiirgust ning infra- ja ultraheli kavandatava tegevusega teadaolevalt ei kaasne.
- Kaasnev mõju välisõhu kvaliteedile jääb mitteolulisele tasemele.

#### e) Mõju mereelustikule

- Süvendustöödega mõjutatakse teataval määral mereelustikku. Süvendamisel eemaldatakse põhjasetted ning ajutiselt kaob merepõhja kinnitunud või põhja peal elav paikne põhjaelustik. Nagu on näidanud arvukad põhjaelustiku uuringud seoses sadamate rajamise ja süvendamistega, taastuvad põhjakooslused reeglina mõne aasta jooksul
- Süvendustööde ajal võib mõju heljumisisalduse suurenemise ja veekvaliteedi muutuse kaudu ulatuda ka töotsoonist kaugemale. Heljum liigub vastavalt tuulesuunale (piirkonnas on valdavad edela, lääne ja lõuna tuuled). Kuna heljumi sisaldus ei ületa võimalikke looduslikke foone ning lahjenduse tõttu piirduv mõju süvendatava ala vahetu ümbrusega, siis ei muutu olulisel määral veekvaliteet ega keskkonningimused vee-elustiku jaoks. Kuna heljum seguneb mereveega kiiresti ning kantakse hoovustega laiali, ei kujune intensiivse heljumi settimise tsooni, mis võiks halvendada põhjaelustiku elupaigatingimusi.
- Vee läbipaistvuse vähenemise ja valgustingimuste halvenemise kaudu võib lokaalselt avalduda mõningane mõju kalade toitumistingimustele, samuti põhjaloomastikule ja veetaimestikule. Eeldatavalt on nimetatud mõjud suhteliselt väikesed ja lühiajalised ning pöörduvad. Võimalikku mõjude kalade kudemistingimustele, koelmualadele ja kalade noorjärgudele on võimalik vältida, kui süvendustööd viiakse läbi madalveeperioodil väljaspool kalade kudemisperioode.
- Kavandatava tegevuse mõju mereelustikule jääb mitteolulisele tasemele.

Nõuded sildumisrajatise ehitamisel:

- Sildumisrajatise projekt tellida vastavat pädevust ja kogemust omavalt projekteerijalt, et tagada nende vastupidavus mere mõjule.

- Sildumisala süvendustööde tegemine kavandada madalveeperioodile, tööd teostada ühes etapis ja võimalikult lühikesele ajaperioodi jooksul.
- Süvendustööde ja sildumisrajatise ehitustööde hankimisel seada nõuded kasutatavale tehnikale, et see vastaks parimale võimalikule tehnikale, mida antud oludes on võimalik kasutada, põhjustaks võimalikult väikest keskkonnamõju, oleks tehniliselt korras (lekete välistamine) ja oleks tagatud masinate nõuetekohane tehniline hooldus. Soovitav on jälgida, et süvendustööde tegijal ja sildumisrajatise ehitajal oleks varasem analoogsete tööde tegemise kogemus.
- Sildumisrajatise ehitamise ajal rajatakse ajutine juurdepääs, rakendatakse juurdepääsu aluse pinnase kaitsemeetmeid ning ehitustööde lõppedes taastatakse rannal endine olukord. Konkreetsed rannaala pinnase kaitsemeetmed ehitustööde teostamise ajaks täpsustatakse sildumisrajatise ehitusprojekti

#### 4.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdesõit planeeringuala kinnistule on olemasolevalt Kostiranna teelt. Kostiranna tee lõik 4 on transpordimaasihtotstarbega kinnistu.

Ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada omavalitsuse loal krundi sissepääsuteede paiknemist. Juurdesõit krundile peab 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 elumumaa krundile ette nähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade asukoht krundil antakse ehitusprojektiga. Autode parkimiseks näha ette sillutatud alad. Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

#### 4.6. Tehnovõrgud

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus. Krundisisesed tehnovõrgud projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koostamisel. Hoonestamisel tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused tuleb anda ehitusprojektidega.

Elektrivarustus. Pilliroo kinnistule 10A madalpinge elektrivarustuse tagamiseks on Elektrilevi Oüga sõlmitud on elektrivarustuse liitumisleping nr 313230 ja Pilliroo kinnistu liitumiskilp on paigaldatud Kostiranna tee serva. Kinnistu el.varustus liitumiskilbist on kavandatud mp maakaabliga, väljaspool Pilliroo maaüksust paigaldatakse kaabel kaitsetorusse.

Välisvalgustus. Kinnistu välisvalgustus lahendatakse hoonestuse ehitusprojektidega hoonete külge paigaldatavate valgustitega.

Sidevarustus. Piirkonnas puudub võimalus liituda sidekaabelliinidega, planeeritud on kasutada mobiilset lahendust, täpsustatakse hoonestuse ehitusprojektiga.

Veevarustus on kavandatud Kostiranna tee 15 kinnistul asuvast puurkaevust, olemasolev veetrass kulgeb piki Kostiranna teed, Pilliroo kinnistu liitumiseks veetrassiga on paigaldatud maakraan – liitumispunkti asukoht on näidatud planeeringu tehnoorkude joonisel.

Kostiranna tee 15 krundil olev puurkaev PRK0021705 on naabritevahelisel kokkuleppel kahe naabermajapidamise ühiskasutuses, majandustegevust ei toimu, veetarbimise eest vastastikku tasusid ei maksta. Puurkaevul PRK0021705 on <https://veka.keskkonnainfo.ee/> on registri andmetel määratud hooldusala R=10m, Maaameti geoptraali andmetel on kaitstud põhjaveega ala. Kahe pere veetarbimine on tunduvalt väiksem kui 10m<sup>3</sup>/ööpäevas. Loetletud asjaolude muutumisel tuleb moodustada puurkaevule sanitaarkaitseala.

*Vastavalt Veeseaduse § 154 lg1 on hooldusala on järgmistel rajatistel:*

*3) puurkaev, mille kaudu võetakse vett alla kümme kuupmeetri ööpäevas;*

*Vastavalt Sotsiaalministri määrusele „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid „*

*§ 1. lg1 Määrus kehtestab joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning joogivee proovide analüüsimeetodid eesmärgiga kaitsta inimese tervist joogivee saastumise kahjulike mõjude eest.*

*§ 1. lg1 Määrust ei kohaldata:*

*3) isiklikule veevärgile, kust võetakse vett alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas või mida kasutab vähem kui 50 inimest, välja arvatud juhul, kui joogiveega varustamine on osa ettevõtja majandustegevusest või avalik-õiguslikust tegevusest.*

Reovee kanalisatsioon. Ühiskanalisatsiooni planeeringualal pole. Reovee kanaliseerimiseks on kinnistule planeeritud lokaalne pinnasesse süvistatav reovee kogumismahuti 10m<sup>3</sup> mahutavusega, mahuti planeeritud asukoht on näidatud planeeringulahenduse joonisel.

Sademetevesi. Pilliroo kinnistul asuvad olemasolevad sademevee kogumiskraavid asendatakse hoonetusala ulatuses sademevee torustikuga.

Tuletõrjesevi. Tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud paigaldada kinnistule pinnasesse süvistatav kustutusvee mahuti, mida taastäidetakse vajadusel veetrassist. Kui hoonetusprojekti koostamise ajaks on piirkonnas rajatud alternatiivne tulekustutusvee saamise võimalus, siis Pilliroo kinnistule pole vajalik dubleerivalt kustutusvee mahutit paigaldada.

Küte. Kütte kavandamisel on soovitatav valida keskkonda vähem saastav ja ökonoomne küttesüsteem. Soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitatav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi (nt maa-, õhk- või elektriküte, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega väiksemas mahus jms).

#### 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 tuletõkkeseektsiooni 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. Tulekaitsekujud planeeritaval krundil on määratud arvestusega, et ehitatavad hooned on minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3.

Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. Tuletõrje veevõtukoht on aastaringiselt kasutatav tuletõrjehüdrant või muu rajatis veemahuti, loodusliku või tehisveekogu juures, mille kaudu saab auto- või mootorpumpade abil kustutusvett. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus, tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ja tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile. /Tuleohutuse seadus § 23-26./

I kasutusviisiga ehitiste (elamu) põlemiskoormusega kuni  $600\text{MJ}/\text{m}^2$  piirpindalaga kuni  $800\text{m}^2$  on ühe tulekahju normvooluhulk on  $10\text{l/s}$  ja arvestuslik tulekahju kestus 3 tundi., st kustutusvee tagavara peab olema vähemalt  $10,8\text{m}^3$

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

Ehitatavate hoonete tulepüsivusklass 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 soovitused 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 aastaringselt. Elamutega hoonestatud alal, kus elanikud on aastaringselt kohal on üheks heaks võimaluseks naabrivalve rakendamine. Naabrid, vastavalt omavahelisele kokkuleppele, oma liikumistel hoiavad silma peal ka naabri hoonetel.

Nähtavus. Soovitatav 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 lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvel, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

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

Territooriumi piiramine. Eravalduse või selle osade piiramine piirdeaiaga, tähistab privaataala 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.



#### 4.9. Planeeringu realiseerimise etapid

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks. Esimeses etapis rajatakse juurdesõit maaüksusele Kostiranna teelt

Järgnevas 2.etapis toimub teiste krundi maismaaossa planeeritud rajatiste ja hoonete projekteerimine ja ehitamine:

Ehitustööde 3. etapis projekteeritakse ja ehitatakse sildumisrajatis. Sildumisrajatise ehitamise ajal rajatakse tööde läbiviimiseks ajutine juurdepääs, sealjuures rakendatakse juurdepääsu aluse pinnase kaitsemeetmeid ning ehitustööde lõppedes taastatakse rannal endine olukord. Konkreetsed rannaala pinnase kaitsemeetmed ehitustööde teostamise ajaks täpsustatakse sildumisrajatise ehitusprojektis.

Kõigi detailplaneeringus 2. ja 3. etapis kavandatud ehitiste, teede ja tehnovõrkude ehitamine võib toimuda samaaegselt või siis eraldiseisvalt järk-järgult omaniku poolt valitud teostamise järjekorras. Ehitiste kasutuselevõtuks peavad olema valmis ehitatud tehnovõrgud, sh tuletõrje veevõtukoht.

Planeeringu realiseerimise käigus likvideeritakse ehituskeeluvööndisse maaomaniku poolt loata ladustatud paekivimaterjal ning taastatakse ladustamiseelne olukord.

Ehitiste kasutuselevõtuks peab olema kogu kinnistu rannaalal paiknevas ehituskeeluvööndis taastatud endine looduslik olukord.

## 5. Planeeringuala tehnilised näitajad

TEHNILISED NÄITAJAD		
planeeringuala suurus	ca 1,5 ha	
kruntide arv	1	
maa-ala bilanss:		
Elamumaa	100%	6700m <sup>2</sup>
hoonetealune pind	360 m <sup>2</sup>	
olemasolevate hoonete arv	0	
kavandatud uute hoonete arv	4	
parkimiskohtade arv	3	

## KRUNDI PLANEERITUD EHTUSÕIGUS

pos nr	aadress/ ette-panek	plan. krundi pindala (m <sup>2</sup> )	lubat.max ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) elamu + abihooned*	hoonete lubat.max kõrgus plan. maa-pinnast (m) elamu/abihooned	lubat. max korruselisus elamu/abihooned	max hoonete arv krundil elamu/abihooned	lubat.suurim kinnistu täisehitus %	hoonete nõutav min. tulepüüvisus	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa-kaalu % (katastriüksuse liigiti)	normat. parkimis-kohtade arv krundil
1	Pilliroo	6700**	360*	9 / 6	2 / 1	1 / 3	5,4%	TP3	E 100%	3

\* sh elamu lubatav ehitusalune pind max 180m<sup>2</sup>;

\*\*lisandub sildumisrajatise alune pindala ca 220m<sup>2</sup>