

Töö number	2019-0028
Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Jõelähtme Vallavalitsus Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, 74202 Telefon: 60 54 887; e-post: kantselei@joelahtme.ee
Huvitatud isik	Pro-House OÜ Ümera 40-20 stas_mb@mail.ru
Detailplaneeringu koostaja	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795
Kuupäev	03.2021

Loo alevik Koplimesa maaüksuse ja lähiala detailplaneering



Foto: Maa-ameti Fotoladu 2017

Algatatud: **25.04.2019**
Vastuvõetud: 19.08.2021 otsusega nr 526
Kehtestatud:

Projekti nr: 2019-0028

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS.....	4
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	5
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk	5
1.2. Planeeringu koostamise alused	5
1.3. Teostatud uuringud.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1. Olevad kitsendused	6
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs.....	7
2.3. Vastavus üldplaneeringule	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	9
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	9
3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	10
3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	11
3.4. Liikluskorraldus ja parkimine	12
3.5. Keskcond ja haljastus	13
3.5.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted	13
3.5.2. Väo lubjakivimaardla.....	13
3.5.3. Radoonirisk	13
3.5.4. Insolatsioon.....	14
3.5.5. Müra ja vibratsioon.....	14
3.5.6. Jäätmekäitlus	14
3.6. Tuleohutuse tagamine.....	15
3.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	15
4. TEHNOVÕRGUD	16
4.1. Elektrivarustus.....	16
4.2. Sidevarustus	16
4.3. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon.....	16
4.4. Gaasivarustus.....	17
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	18
5.1. Olulisemad nõuded ehitusprojekti koostamisel.....	18

Joonised

1. Asukohaskeem	
2. Kontaktvöönd	M 1:2000
3. Tugijoonis	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
6. Liikluskorraldus	M1:500
7. Krundid	M1:500

Sissejuhatus

Loo alevikus Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneering algatati 25. aprillil 2019.a Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 222. Algamise otsuse kohaselt on tegemist kehtivat üldplaneeringut¹ muutva detailplaneeringuga, millele keskkonnamõju strateegiline hindamist ei algatatud.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Koplimetsa maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine võimaliku kaubanduskeskuse või tervisespordikeskuse ning autopesula rajamiseks; juurdepääsude, tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,3 ha.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Planeeringu menetlemine

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algamine	25.04.2019	Jõelähtme vallavolikogu otsus nr 222
Planeeringu eskiislahenduse tutvustamine	15.09.2019	
Planeeringu vastuvõtmine		
Avalik väljapanek		
Planeeringu kehtestamine		

Planeeringu koostamisel osalesid

Planeerimise koostamist koordineeris Jõelähtme vallavalitsusest:

Jekaterina Jelizaveta Sibul planeeringuspetsialist

Planeeringu huvitatud osapool:

Stanislav Kudelja

Planeeringu konsultant Skepast&Puhkim AS:

Piret Kirs planeerija, projektijuht

Margus Mikk teedeinsener

Kati Kraavi tehnik

¹ Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Algamise otsuse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks Koplimetsa maaüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine võimaliku kaubanduskeskuse ning autopesula rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Alternatiivina kaubanduskeskusele nähakse alale ette ka võimalus rajada nimetatud kinnistule perespordikeskus ja seda teenindavad hooned ja rajatised.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgiks on mitmekesise ning meeldiva keskkonna loomine, kus hooned ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud; mugavate juurdepääsude ning hea ühenduse tagamine olemasolevate ning planeeritavate liikumisteede ning sõlmpunktide vahel luues tervikliku tänavaruumi; erinevate funktsioonidega arvestava ning turu vajadustele vastava ruumikorralduse tagamine. Tervisespordi- või kaubanduskeskuse rajamine elavdab kogu piirkonna sotsiaalset ja majanduslikku keskkonda, luues Loo alevikku uusi töökohti ja paremaid võimalusi elanikele vajalike teenuste kättesaamiseks.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksus) detailplaneeringu algatamine, Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2019 otsus nr 222;

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga, nr 1.1-4/78 (09.04.2018);
- Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, ülevaadatud Jõelähtme 31.03.2014 Vallavolikogu otsusega nr 59;
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus, vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36;
- Planeerimisseadus;
- Maapõueseadus;
- Jõelähtme valla Loo aleviku Lepa tee 2-6 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 40);
- Loo ristmiku eskiislahendus, Roadplan OÜ töö nr GE-03-20 (seisuga 25.06.2020);
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3. Teostatud uuringud

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, OÜ Aakermaa töö nr 3559, oktoober 2019.

Planeeringu koostamisel on kasutatud ka Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Loo alevikus 11110 Nehatu-Loo-Lagedi riigimaantee ja Lepa tee vahelisel alal. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,3ha.

Maa-ameti kaardiinfo andmed planeeritava ala kohta:

Aadress	Katastri tunnus	Pindala m ²	Sihtotstarve
Koplimetsa	24504:003:0821	7357 m ²	Maatulundusmaa 100%
Lepa tee lõik 1	24501:001:0078	1372 m ²	Transpordimaa 100%
Lepa tee 2b	24504:003:0684	4712 m ²	Maatulundusmaa 100%
Kuusiku tee (osaliselt planeeringualas)	24504:003:0961	20718 m ² , millest planeeringus ca 2304 m ²	Transpordimaa 100%
Kuusiku park (osa kinnistust)	24501:001:0068	38884 m ² , millest planeeringus ca 1534 m ²	Üldkasutatav maa 100%
11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (osaliselt planeeringualas)	24504:002:0654	8,52ha, millest planeeringus ca 3755 m ²	Transpordimaa 100%

Planeeritav ala on hoonestamata.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Lepa teelt.

Maapind planeeringualal on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.25-33.49.

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad planeeringualal leostunud mullad ning paepealsed mullad.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Vao kihistu (O2vä). Planeeringu ala asub kaitsmata põhjaveega alal - lõheliste ja karstunud kivimite põhjaveekihi.

2.1. Olevad kitsendused

Teede kitsendused.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1, millele kehtib vastavalt Ehitusseadustikule (EhS §71) avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Kõrvalmaantee kaitsevöönd on 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Maardla.

Koplimetsa maaüksusele (kat. tunnus 24504:003:0821) ulatub Vao lubjakivimaardla ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18.plokk.

Olemasolevad tehnovõrgud.

Planeeringualale jääb AS-ile Loo Elekter kuuluv elektri õhuliin, mille kaitsevöönd on 10m mõlemale poole liini teljest.

Paralleelselt olevate teedega kulgevad Telia Eesti Asile kuuluvad sidetrassid, kaitsevöönd 1m kummalegi poole trassi teljest.

Tehnovõrkude kitsendused on vastavalt Majandus -ja taristuministri 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”.

Planeeritavad tehnovõrgud.

Vastavalt kinnistusregistri väljavõtetele on Lepa tee 2b (24504:003:0687) kinnistule seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS kasuks esemega püsivalt ühendatud kaugküttetorustiku rajamiseks omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks.

Kuusiku park (24504:003:0961) kinnistutele seatud isiklik kasutusõigus 10. aastaks Adven Eesti AS kasuks kinnistuga püsivalt ühendatud maa-aluse kaugküttevõrgu ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, majandamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks.

Kuusiku park (24501:001.0068) isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Adven Eesti AS kasuks.

2.2. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala jääb Loo alevikku. Lähipiirkonnas koostatud detailplaneeringutega on naabruskond jaotatud nii äri/tootmismaa kui ka elumumaa sihtotstarbega kruntideks – pereelamud ja ridaelamud ning korterelamud. Kontaktvööndi joonisel (Joonis 2) on ära näidatud kehtestatud ja algatatud naaberplaneeringud ja nende üldised lahendused.

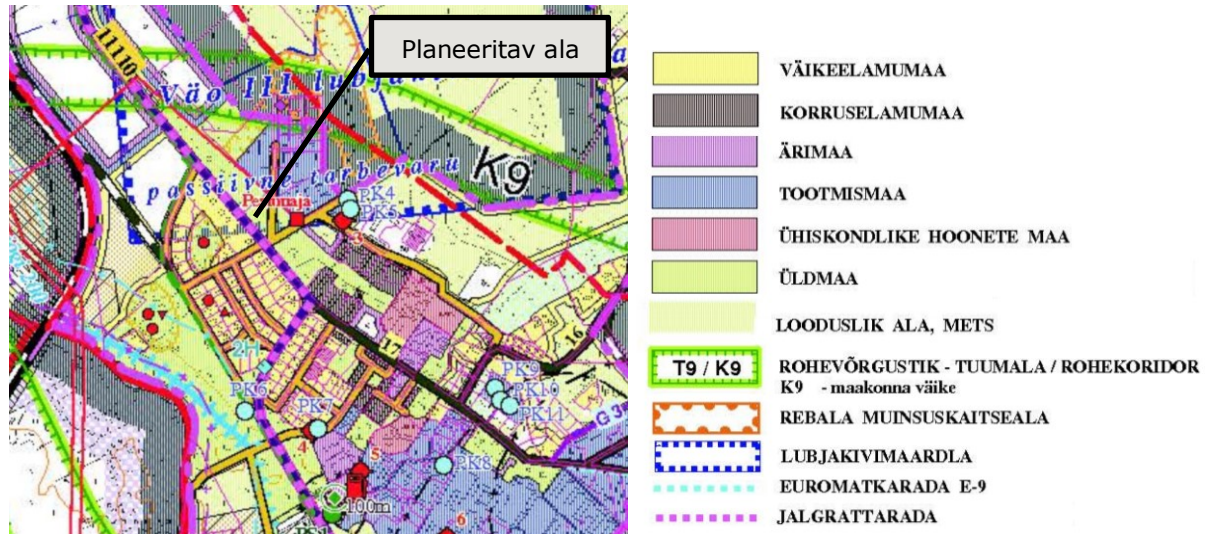
Planeeringuala piirneb lääne poolt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1-ga, millest teisele poole jäävad elumumaad. Ka alast põhja ja lõunapoole jäävad elumumaad, ida poole tootmis ning ärimaa ning kagusse Kuusiku park, mille puhul on tegemist üldkasutatava maaga. Juurdepääs alale toimub Lepa teelt. Kergliiklustee Lepa tee ääres puudub.

Kontaktvööndi olevate hoonete arhitektuur on ühetaoline. Lõunapoole piki Loo-Nehatu tänava äärt paiknevad tüüpprojekti järgi ehitatud viilkatustega 2korruselised eramud. Välisviimistluses domineerib krohv. Põhjapoole jäävad elumumaad kuhu on planeeringuga ette nähtud nii rida-korter-, kahepere kui ka ühepereelamuid korruselisusega 2-4 korrust. Käesolevaks hetkeks veel alal kehtivat planeeringulahendust realiseeritud pole.

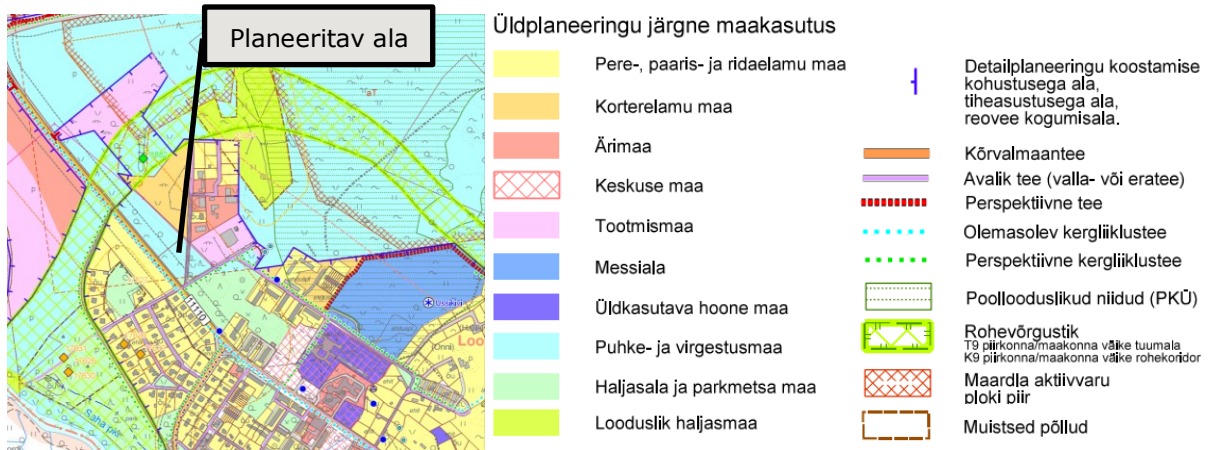
2.3. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub Koplimetsa katastriüksus tiheasustusalal ning ala juhtotstarve on määratud looduslik ala, mets (vt Skeem 1). Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) järgi ulatub Koplimetsa katastriüksusele suures osas puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa (vt. Skeem 2).

Detailplaneeringuga kavandatakse alale muuta maatulundusmaa ärimaaks võimalusega rajada alale nt kaubanduskeskus või tervisespordikeskus ning autopesula, mistõttu tehakse antud planeeringulahendusega ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtfunktsiooni tähistuse osas.



Skeem 1. Väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringu koondkaardist



Skeem 2. Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust

3. Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga luuakse alale tingimused võimaldamaks arendada mitmekesist keskkonda ning luua terviklik tänavaruum.

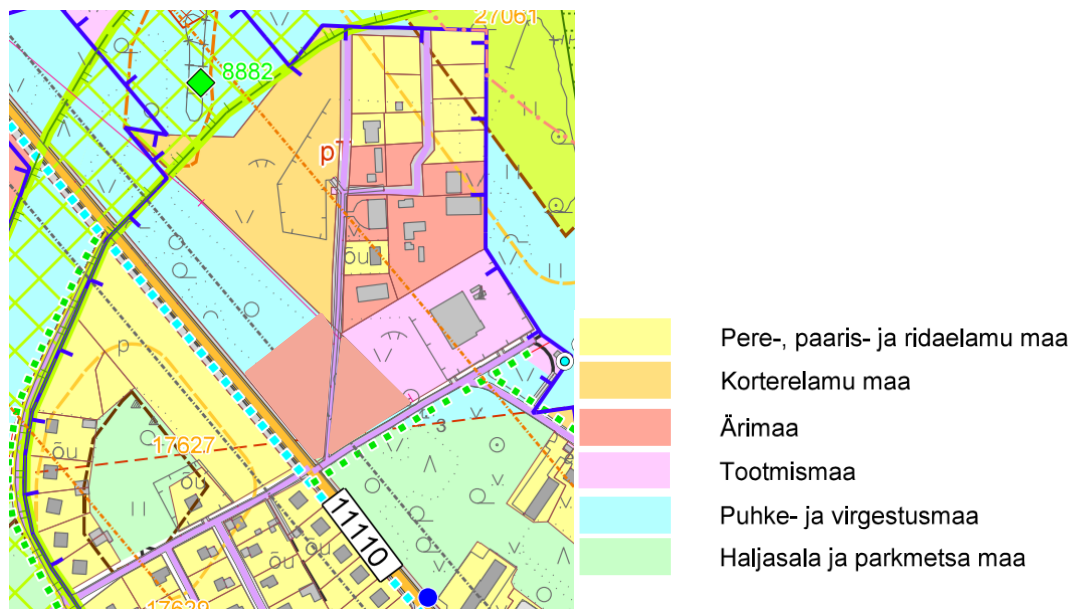
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Koplimesa maaüksus kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Moodustatavatele ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigus võimaliku kaubandus- või tervisespordikeskuse rajamiseks ning autopesula rajamiseks. Transpordimaa krundi eraldamine on vajalik nõuetekohase ringristmiku lahendamiseks. Ringristmiku lahenduse aluseks on Roadplan OÜ poolt koostatud Loo ristmiku eskiislahendus, töö nr GE-03-20.

Lisaks käsitletakse detailplaneeringu alasse jäävat Lepa tee 2b kinnistut, millest on kavandatud moodustada kaks kinnistut. Lepa tee 2b kinnistust on lähtuvalt avalikust huvist moodustatud transpordimaa krunt tagamaks avalik parkimine piirkonnas. Teise krundina on kavandatud ärimaa sihtotstarbega maa-ala ning antud ehitusõigus.

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiva „Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu“ (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) kohaselt paikneb ala Koplimesa katastriüksusel suures osas puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-alal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetatud üldplaneeringu muutmiseks nähes alale ette ärimaa juhtotstarve ning detailplaneeringu kaudu ehitusõiguse määramisega võimaliku kaubandus- või tervisespordikeskuse ning autopesula rajamiseks.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardil tehakse ettepanek tähistada Koplimesa ja Lepa tee 2b kinnistud ärimaa tingimärgiga (roosakas-punane). (Skeem 2).



Skeem 2. Maakasutuse kaardi muutmise ettepanek

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala lõunast ja läänest ja põhjast ümbritsetud elamualadega, kuhu on lubatud ehitada kuni 2-korruselisi pere-, paaris- ja ridaelamuid ning kuni 5-korruselisi korterelamuid. Planeeringualast ida ning kirdesuunas jäävad tootmis- ja ärimaad. Eeltoodust tulenevalt on linnaehituslikult sobiv rakendada planeeringualal mahtu, lubades ehitusõigust näiteks kaubanduskeskuse või tervisespordikeskuse ning autopesula rajamiseks. Käesolev detailplaneeringu lahendus täiendaks loogiliselt kõrval maaüksustel olevat ruumi, elavdades piirkonna sotsiaalset ja majanduslikku keskkonda. Samuti tekitatakse sellise

ruumikasutusega elanikele paremad võimalused teenuste kättesaamiseks ning luuakse ühtlasi töökohti piirkonda.

3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Planeeringuala hõlmab Koplimetsa (katastritunnus 24504:003:0821), Lepa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0078), Lepa tee 2b (katastritunnus 24504:003:0687) ning osaliselt Kuusiku tee (katastritunnus 24504:003:0961), Kuusiku park (katastritunnus 24501:001:0068) ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654) katastriüksusi.

Detailplaneering teeb ettepaneku olemasoleva Koplimetsa katastriüksuse jagamiseks uute ärimaa kruntide moodustamiseks. Lisaks tehakse ettepanek jagada Lepa tee 2b kinnistu kaheks krundiks - üheks ärimaa krundiks äriotstarbelise hoone rajamise võimalusega ning üheks transpordimaa krundiks. Lepa tee 2b kinnistust moodustatav transpordimaa krunt on ette nähtud avaliku parklana. Piirkonnas asub mitmeid avalikkusele suunatud objekte ning tagamaks nendele mugav juurdepääs ja kättesaadavus, on alale planeeritud võimalik parkimisala. Lähpiirkonda jääb avalikule kasutusele suunatud haljasalad, kuhu on hea jalutada ja aega veeta, sealhulgas Kuusiku park ja Proosa park. Samuti jäävad lähikümbrusesse kultuuriväärtuslikud objektid – Peeter Suure Merekindluse Iru kaitsepositsiooni kaevikud koos varjenditega, Proosakalme kivikalmed ja kalmeväli, mida külastatakse nii kohalike elanike kui ka valla külaliste poolt. Jõelähtme vald peab oluliseks suunata avalikkust nimetatud olulisi avaliku ruumi objekte veelgi enam külastama ning tagama avalikkusele nende mugav kasutus. Selleks on tarvis kavandada piirkonda teenindamiseks avalik parkla. Kõige sobivamaks parkla asukohaks on Kuusiku pargi kõrval asuv ala Lepa tee 2b kinnistul. Nimetatud alale parkla kavandamisel asuks see enamvähem võrdsel kaugusel kõigist külastatavatest objektidest ning teeks rekreatsioonialade ja kultuuriobjektide külastamise avalikkusele palju mugavamaks.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette ka võimalik vajalik ruum 11110 Nehatu-Loo-Lagedi, Kuusiku tee ja Lepa tee ristmiku lahendamiseks. Ristmiku lahendamise aluseks on võetud Roadplan OÜ poolt koostatud ristmiku eskiislahendus. Ringristmiku tarbeks nähakse ette eraldi krunt (Pos1), mis moodustatakse Koplimetsa (24504:003:0821), Lepa tee lõik 1 (24501:001:0078), Kuusiku tee (24504:003:0961) ning Kuusiku park (24501:001:0068) kinnistutest eraldatud osadest. Andmed kruntide moodustamiseks on toodud Tabel 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi plan. sihtotst arve (KÜ liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate- lahutatavate osade suurused (m ²)	Senine sihtots- tarve
1	2084	LT	L	Koplimetsa 24504:003:0821	+1381	M
				Lepa tee lõik 1 24501:001:0078	+1199	L
				Kuusiku tee 24504:003:0961	+380	L
				Kuusiku park 24501:001:0068	+124	Ü
2	852	ÄK/ÄV	Ä	Koplimetsa 24504:003:0821	-6505	M
3	4793	ÄK/ÜK/ÄV	Ä	Koplimetsa 24504:003:0821	-2564	M
4	1502	LT	L	Lepa tee lõik 1 24501:001:0078	-199	L

				Koplimetsa 24504:003:0821	+328	M
5	2381	LT	L	Lepa tee 2b 24504:003:0687	-2331	M
6	2331	ÄK/ÄV	Ä	Lepa tee 2b 24504:003:0687	-2381	M
7	1926***	LT	L	Kuusiku tee 24504:003:0961	-376	L

* ÜK - kultuuri- ja spordiasutuse maa; ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; LT – tee ja tänava maa.

** L – transpordimaa; Ä – ärimaa; M – maatulundusmaa; Ü – üldkasutatav maa.

*** planeeringus käsitletud ala suurus;

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus.

3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu lahendusega soovitakse anda ehitusõigus võimaliku kaubanduskeskuse või tervisespordikeskuse, autopesula ning võimaliku muu äri ehituseks ja rajamiseks. Lisaks eraldatakse ala liikluskorralduse lahendamiseks.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud linnaehituslikust sobivusest antud piirkonda ning vastavusest kõrgema tasandi planeeringutele ja detailplaneeringu algatamise korralduse järgsetele nõuetele.

Kaubanduskeskuse/tervisekeskuse maksimaalne hoonealune pind on 2000m², suletud brutopind 3300m², krundi täisehitus 40%; autopesula maksimaalne ehitisealune pind on 180m², bruto 180m², kus krundi täisehitus on 16%. Lepa tee 2b kinnistule määratav maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 250m², bruto 250m², täisehitusprotsent 11%. Ehitusõigusega kruntide sihtotstarve on määratud ärimaa. Kruntide suurused varieeruvad jäädes vahemikku 852m² kuni 4793m². Kruntidele on lubatud rajada ning antud ehitusõigus ka 1 korruselise abihoone rajamiseks maksimaalse kõrgusega 5m.

Moodustatavatele transpordimaa kruntidele ehitusõigust ei määrata. Kokkuvõtlikult on ehitusõigus esitatud tabelis 3 ja põhijoonisel (Joonis 4).

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Max hoonete ehitisealune pind (m ²)	Max korruselisus Hoone/ abihoone	Max hoone kõrgus maa-pinnast (hoone/ abihoone) (m)	Max hoonete arv krundil (hoone+ abihoone)	Tulepüsivusklass
1	2084	-	-	-	-	-
2	852	180	1/1	9/5	1+1	TP2
3	4793	2000	2/1	12/5	1+1	TP2
4	1502	-	-	-	-	-
5	2381	-	-	-	-	-
6	2331	250	1	5	2	TP2
7	1926*	-	-	-	-	-

8	3755*	-	-	-	-	-
----------	-------	---	---	---	---	---

*Planeeringus käsitletav ala

Ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloa kohustuseta hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Antud detailplaneeringu lahendusega lubatud planeeringuala hoonestustihedus (suletud brutopind, m² / planeeritava ala või kinnistu pindala, m²) on **0,18** (3730/ 19 957).

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning sobituma piirkonna miljöösse. Hooned võib projekteerida max 2 korruselisena, kõrgusega maapinnast kuni 12m. Lubatud katusekalle on 0°-20°. Imiteerivate materjalide (näit. plastmasslaudis) kasutamine ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud. Värvitoonid valida soojad ja pastelsed. Katusekatete toon valida tumedam – tumepruun, tumehall või must.

3.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs pos 2, 3 ja 5 toimub Lepa teelt. Juurdepääs krundile Pos 6 (Lepa tee 2b) on planeeritud Kuusiku teelt. Liiklus kogu planeeringualal on kahe-suunaline. Planeeringulahendusega on näidatud ka võimalik juurdepääs Kingisepa kinnistule läbi pos 3 kuhu on seatud servituudi vajadus juurdepääsule Kingisepa kinnistu kasuks.

Keskkonnasäästlike liikumisviiside soodustamiseks tuleb tähelepanu pöörata kergliiklusteede võrgustiku välja arendamisele, mistõttu on tänavate äärde ette nähtud ala kergliiklejatele.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Pos 3 puhul, kus lubatud on äriotstarbeline tegevus(nt kaubanduskeskus, spordikeskus vms.) on lähtutud näitajast linnakeskus II kuni IV klass, arvestatud parkimisnormatiiv 1/90. Autopesula puhul otsest parkimisvajadust ei ole, kuna tegu on automaatpesulaga. Siiski on lähtutud ja aluseks võetud parkimisnormatiiv vastavalt teenindusjaamale 1/20 ning arvutatud võimalik parkimisvajadus. Sama normatiiv 1/20 on aluseks ka pos 6, mis võimaldab parkimise nii kaubanduse kui ka mõne muu väiksema äri rajamise korral. Parkimiskohtade kontrollarvutus on antud tabelis 4.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
Pos 2	Autopesula	180/20	9	4
Pos 3	Äriotstarbeline tegevus (asutused)	3300/90	37	42
Pos 5	Avalik parkla			37
Pos 6	Äri	250/20	12,5	13
		KOKKU	59	97

Teede ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada.

3.5. Keskkond ja haljastus

25.04.2019 a Jõelähtme vallavolikogu otsusega nr 222 ei algatatud koos detailplaneeringu koostamisega keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH).

3.5.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted

Maapind ühtlustatakse planeeritud ala piires ja välditakse sademetevee voolu naaberkinnistutele. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga nähakse ette puude istutused piki Nehatu - Loo-Lagedi tee poolset kinnistute piire ning piki Lepa tee äärt. Pos 3 ja 5 jäävad suuremad olemasolevate puudegruppidega alad, mida võimalusel maksimaalselt säilitada.

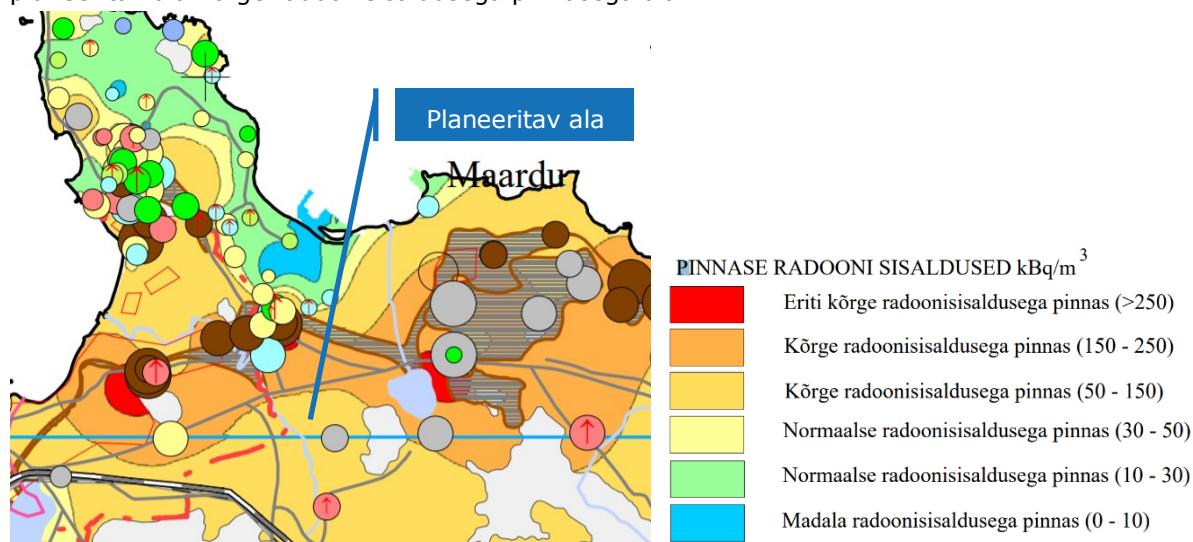
Istutustööde kavandamiseks koostada haljastusprojekt või istutusjoonis. Istutatavatele tänavaäärsetele puudele luua sobivad kasvutingimused vähemalt 20 aastaks ning kasutada tänavapuu istikuid. Istutatud puid tuleb regulaarselt hooldada ja kasta. Istutuse tegija on kohustatud andma istutustele 2-aastase garantii.

3.5.2. Vao lubjakivimaardla

Planeeringuala kattub osaliselt Vao lubjakivimaardla ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18.plokiga. Kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse planeering Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Ehituse käigus maavara väljamise korral arvestatakse Maapõueseaduse 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ toodud nõuetega. Lähtudes Maapõueseaduse peatükk 7 §96 lg2 *Ehitamisel maapõues tehtavate tööde, nagu kraavi, vundamendi ja allmaaehitise rajamine, ning maaparandushoitudööde ja maaparandussüsteemi ehitamise ning põllumajandustööde käigus kaevise tekitamist ja kasutamist ei käsitata kaevandamisena.*

3.5.3. Radoonirisk

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal.



Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist 1:200 000

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka

ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele.

3.5.4. Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud planeeritud hoones normatiivne insolatsioon päevas.

Rajatavad hooned planeeringualal jäävad olevatest üksikelamukruntidest piisavalt kaugemale ega põhjusta seetõttu insolatsioonitingimuste halvenemist naaberelamutel.

3.5.5. Müra ja vibratsioon

Planeeringualale ulatub osaliselt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee teekaitsevöönd 30m. Maanteeamet ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritud alal. Arvestada tuleb võimaliku riigimaantee negatiivse mõjuga elukeskkonnale s.o. olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal.

Planeeringu realiseerimisega suureneb piirkonna liikluskoormus ning eeldada võib, et suureneb ka ümbruskonna müratase.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse müra normtasemeid käsitlevast määrusest².

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ kohaselt.

Kavandatud hoonete puhul planeeringualal piisab nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest.

Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mürarikad üldehitustööd teostada tööpäeval 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

3.5.6. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmekonteinerid

² Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

paigutada kõvakattelisele alusele varjatud kohta kinnistul (soovitavalt jäätmemajja, katusealusesse) või hoonesse.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

3.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Järgida Eesti standardis EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5, p 6.1 sätestatud kujudega. Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6 ”Tuletõrje veevarustus” on IV kasutusviisiga hoone puhul tulekustutusvee normvooluhulk 20 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks 8 m.

3.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt ka ümbruskonna üldisele turvalisusele. Hea vaade hoone akendest vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda ja süütamise riske.

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea nähtavus (elamu akendest);
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritav ala korras.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

4. Tehnovõrgud

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamise aluseks on Loo Elekter AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 12-2019, 8.11.2019.

Elektrivarustuse lahendamiseks on kaks alternatiivi. Esimese lahendusena nähakse planeeringuala elektrivarustusena ette kinnistule POS 3 ala HEKA tüüpi alajaama rajamiseks koos kaitsevööndiga 2m. Alale nähakse ette kasutusõigus Loo Elekter AS kasuks. Planeeritava alajaama ühendus saadakse planeeringuala põhjapiiril asuvast Pesumaja-Antsu keskpinge õhuliinist. Kavandatud kruntide elektrivarustuseks nähakse ette 0,4kV trassikoridorid juurdepääsu teede äärde alates rajatavast alajaamast kuni moodustuvate liitumispunktideni kruntide piiril.

Teise võimaliku lahendusena nähakse planeeringuga ette võimalus 0,4kV trassikoridore ühendamiseks Lepa tee (24504:003:0582) kinnistule planeeritud trassikoridoriga, mis saab alguse Lepa tee 3a kinnistule planeeritud alajaamast. Antud lahendus teostub juhul, kui Lepa tee 3a alajaam rajatakse enne käesoleva planeeringu realiseerimist.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamise aluseks on Telia AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.33247198.

Detailplaneeringu alal paiknevad Telia sideliinirajatised. Planeeritavate hoonete sideühenduse liitumispunktideks on planeeringualale jäävad sidekaevud nr 15238 ja 15282. Sidekaevudena kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8mm.

4.3. Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemi lahendamise aluseks on Loo Vesi OÜ poolt 19.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringule nr 10/2020.

Veevarustus

Planeeringulahendusega nähakse ette võimalik veevajadus kruntidele pos2, Pos 3 ja Pos 7. Arvestatavad kogused:

- Autopesula (POS 2) - 3m³/d
- Äriotstarbeline krunt (kaubanduskeskeus või spordikeskus) (POS 3) - 1m³/d
- Perspektiivne ärikrunt (POS 6) - 1m³/d

Planeeringuala liitumine Loo aleviku ühisveevärgiga nähakse ette Lepa tee arendust varustavast veetorustikust Lepa teel.

PE torustike omavaheliseks ühendamiseks kasutada põkk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke.

Iga kinnistu veeühendusele paigaldatakse maakraan (liitumispunkt). Maakraanide spindlipikendused projekteeritakse külmakindlad. Torustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8m toru peale.

Veetorustikule tuleb asukoha määramiseks paigaldada min 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele tuleb paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik"

Planeeringuala lubatud maksimaalne veetarbimine on kuni 5m³/d.

Kõik projektid tuleb kooskõlastada Loo Vesi OÜga.

Välistulekustutuseks vajalik normikohane vajaminev veehulk IV kasutusviisiga hoonete puhul 20 l/s 3 tunni jooksul.

Projekteeritud veevarustuse ringvõrgustamisel on saadav tulekustutusvee hulk on 20 l/s 3 tunni jooksul.

Kanalisatsioon

Arvestuslikud kanalisatsiooni vooluhulgad:

- Autopesula (POS 2) - 3m³/d
- Äriotstarbeline krunt (kaubanduskeskus või spordikeskus) (POS 3) - 1m³/d
- Perspektiivne ärikrunt (POS 6) - 1m³/d

Planeeringuala liitumine Loo aleviku ühiskanalisatsiooniga nähakse ette Lepa tee arendust varustava kanalisatsiooniga Lepa teel. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett. Vältida tuleb sade- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Kõik kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi).

Ette näha lubatud maksimaalne ovaalsus plasttorudel 8% peale paigaldamist.

Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest.

Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruktsiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll". Haljasaladel nähakse ette paigaldada kaevu luukide alla betoonist tugirõngas.

Asfalteeritud pindadel tuleb ette näha kasutamiseks ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus tuleb liivaga tihendada.

Projektiga nähakse ette kasutada ainult PE või PP keeviskaeve.

Planeeringuala lubatud kanaliseerimismaht kokku on kuni 5m³/d.

Sademevee kanalisatsioon

Lepa tee kinnistul on olemas sademeveekanalisatsioon. Sademeveekanalisatsiooni liitumispunkt on Nehatu-Loo-Lagedi tee ja Lepa tee ristmikul (betoonoru Ø500mm). Võimalusel hajutatakse kinnistute sademeveed haljasaladele.

4.4. Gaasivarustus

AS Gaasivõrk on väljastanud tehnilised tingimused 26.02.2020.PJ-1510/20.

Gaasivarustus on lahendatud olemasoleva Kuusiku tee äärse B-kategooria gaasitorustikult PE110x10 MOP3bar. Peale ühendust ol. oleva gaasitoruga paigaldatakse maa-alune kraan DN50.

Moodustavate kruntide piirile, tänava maa-alale, paigaldada liitumispunktid. Planeeritud torustiku tüüp – B-kategooria, MOP 3bar. Lepa tee 2b kinnistu piirile paigaldatakse GRJ Lepa tee 2b (Pos 6) gaasiga varustamiseks. Koplimesa kinnistu piirile paigaldatakse GRJ Pos 2 ja a Pos 3 gaasiga varustamiseks.

Järgnevates projekteerimise staadiumides tuleb Tellijal sõlmida liitumisleping koos vajalike lähteandmetega Gaasivõrk ASiga tööprojekti koostamiseks.

5. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad tehnovõrgud, juurdepääsuteed ning seatud planeeringuga määratud servituudid kinnistusraamatus. Kinnistu täiendavate tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdajaga koostöös. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Planeeringuala VK-torustike rajamise korraldab arendaja kulul Loo Vesi OÜ. Enne liitumist tuleb tasuda liitumistasu.

Hoonetele ehitusloa saamise eelduseks on ringristmiku rajamine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või mõni muu liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisu kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Teede ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

5.1. Olulisemad nõuded ehitusprojekti koostamisel

- Hoonetele ehitusloa saamise eelduseks on ringristmiku rajamine.
- Lahendada tuleb sademeveekanalisisatsioon ümberehitamine riigitee ringristmikul.
- Olemasolevad tehnovõrkude kaevud tõsta ringristmiku katte alt välja ning uued kaevud kavandada kattest väljaspool. Tehnovõrkude kavandamise aluseks on Transpordiameti nõuded https://www.mnt.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/Juhendid/projekteerimine/nouded_tehnovorkude_teemaale_kavandamisel_0.pdf
- Tehnovõrkude ehitus lahtisel meetodil on võimalik ainult koos ringristmiku ehitusega. Muul juhul tuleb tehnovõrgud rajada riigitee maaüksusel kinnisel meetodil.
- Olemasolevad tehnovõrgud, mis jäävad perspektiivse ringristmiku katte alla tuleb kaitsta kaitsetoruga, mis vastab tugevusele 1250 N.
- Kavandatavad tehnovõrgud peavad paiknema katte aluses osas 1250 N tugevuses kaitsetorus.
- Riigitee maaüksusele kavandatud veetorustik peab paiknema 1,8 m sügavusel 1250 N tugevuses kaitsetorust.
- Riigitee katte alla kavandatud tehnovõrgud peavad paiknema 1,5 m sügavusel ning 1250 N tugevuses kaitsetorus.
- Riigitee maaüksusele (haljasalale) kavandatud tehnovõrgud peavad paiknema minimaalselt 1,0 m sügavusel 750 N tugevuses kaitsetorus.