

**Töö nr 337**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Loo alevik**

**SAHA TEE 8 ja 8A MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE Jõelähtme Vallavalitsus (äriregistri kood 75025973)

KORRALDAJA: Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202

 e-mail: kantselei@joelahtme.ee

HUVITATUD ISIK: Kikas OÜ (äriregistri kood 10112763)

 Niidu tee 4, Loo alevik, Jõelähtme vald 74201

 Eero Lass, juhatuse liige

 +372 502 7415

 eero@kikas.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: IVE PUNGER

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

 +372 5660 5462

 meelis@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc121846223)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc121846224)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc121846225)

[2.2. Planeeritud maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 4](#_Toc121846226)

[2.3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc121846227)

[3. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc121846228)

[3.1. Üldplaneeringu muutmisettepanek 6](#_Toc121846229)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc121846230)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc121846231)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc121846232)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc121846233)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc121846234)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc121846235)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc121846236)

[4.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused 8](#_Toc121846237)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc121846238)

[5.1. Krundijaotus 8](#_Toc121846239)

[5.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc121846240)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc121846241)

[5.4. Piirded 10](#_Toc121846242)

[5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 10](#_Toc121846243)

[5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 11](#_Toc121846244)

[5.7. Keskkonnakaitse 11](#_Toc121846245)

[5.7.1. Radooniriski vähendamise võimalused 12](#_Toc121846246)

[5.7.2. Müra ja vibratsioon 12](#_Toc121846247)

[5.7.3. Keskkonnalubade taotlemise vajadus 13](#_Toc121846248)

[5.8. Tuleohutusnõuded 14](#_Toc121846249)

[5.9. Servituutide seadmise vajadus 14](#_Toc121846250)

[5.10. Tehnovõrkude lahendus 14](#_Toc121846251)

[5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 15](#_Toc121846252)

[5.10.2. Verikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 15](#_Toc121846253)

[5.10.3. Elektrivarustus 15](#_Toc121846254)

[5.10.4. Sidevarustus 16](#_Toc121846255)

[5.10.5. Soojavarustus 16](#_Toc121846256)

[5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 16](#_Toc121846257)

[5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 16](#_Toc121846258)

[5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 17](#_Toc121846259)

[6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 17](#_Toc121846260)

1. **Tehnilised tingimused**
2. **JOONiSED**

AS-01 Situatsiooniskeem M 1:~

AS-02 Tugiplaan M 1:500

AS-03 Ruumilise keskkonna analüüs M 1:~

AS-04 Põhijoonis M 1:500

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

AS-06 Ruumiline illustratsioon M 1:~

AS-07 Parkimisalade skeem M 1:500

AS-08 Kruntimise skeem M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Jõelähtme vallavalitsuse 23.04.2020 korraldus nr 309 Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine;
* keskkonnaameti kiri 15.02.2023 nr 7-13/23/397-3 Ehituskeeluvööndi vähendamise otsus Loo alevikus Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu alal;
* Planeerimisseadus;
* Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
* Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
* Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
* Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2015 – 2026 (Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrus nr 49);
* Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”;
* siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

* Loo aleviku Keldri 1 ja 2 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 75);
* Jõelähtme valla Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48).

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

* topo-geodeetiline alusplaan, OSAÜHING G.E.POINT töö nr 20-G217, 28.04.2020;
* LEMMA OÜ, 09.03.2022. a. koostatud mürauuring „Saha tee 8 ja 8a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu mürauuring”.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Saha tee 8 ja 8a kinnistutele elamu- ja ärihoone kavandamiseks ja tehnovarustuse ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuala suuruseks on 0,85 ha suurune maa-ala.

## Planeeritud maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Loo alevikus. Loo alevik jääb Jõelähtme valla läänepoolsesse ossa ja planeeritav ala Loo aleviku keskossa.

Planeeritav ala piirneb lõunast, idast ja põhjast kinnistutega, mille sihtotstarve on transpordimaa. Läänes piirneb kinnistu elamumaa ja transpordimaa kinnistutega. Elamumaal asub 3-korruselie kortermaja.

Planeeringuala lähiümbruses asuvad peamiselt 2 – 5-korruselised korterhooned. Seega planeeringuala põhjapoolsesse ossa kortermaja rajamine on sobilik ning sobitub olemasolevate kortermajade vahele.

Ümbritsevad korterelamud on lame- või viilkatustega. Fassaadimaterjalina on peamiselt kasutatud tellist ja betoonpaneele.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Põhja, ida ja lõunapool domineerivad äri-, tootmis- ja üldkasutatavad hooned ning idapool asuvad eluhooned. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne), lasteaed ja kool asuvad Loo alevikus planeeritavast alast 300 meetri raadiuses.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeritav ala paikneb Tallinn-Narva teest ca 1,9 km kaugusel.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Loo bussipeatus asub planeeringualast u 160 meetri kaugusel.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondade ja Tallinna linnaga.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* elanike ja töötajate vajadustele vastava kvaliteetse elu- ja töökeskkonna loomine;
* Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud äri- ja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* sõidukite parkimisprobleemi lahenduse leidmine.

# VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa põhijuhtfunktsiooniga keskuse ala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku vähendada Vadioja ehituskeeluvööndit detailplaneeringu piires seoses parkimiskohtade kavandamisega Toome tee 5 korterelamu tarbeks.



*planeeringuala*

Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust



**Keskuse maa** tähistab ala, kus asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, haridus-, kultuuri- ja kogunemisasutused ning kus funktsioonide eristamine ei ole üldplaneeringus otstarbekas või võimalik. Keskusala iseloomustab mitmekesisus ja funktsionaalse avatud ruumi rohkus. Oluliseks peetakse traditsioonilise keskväljaku väljakujundamist, mille olemasolu ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab oluliselt elukeskkonna kvaliteeti. Nimetatud ala keskuse funktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuuriliselt ala eriilmeliseks kujundamise kaudu kui ka täiendavalt avaliku teenuse suunamisega keskusalale.

* ala juhtotstarve on keskuse maa, krundi sihtotstarbeks võib olla üldkasutatav maa, ühiskondlike ehitiste maa, ärimaa, transpordimaa ja elamumaa;

## Üldplaneeringu muutmisettepanek

Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja elamuhoonet ning parkimisalasid planeeritavale hoonele, avalikuks kasutamiseks ja lisaks olemasolevale Toome tee 5 katastriüksusel asuvale korterelamule. Toome tee 5 korterelamu parkla tarbeks on moodustatud krunt pos nr 2, kuhu on paigutatud 60 parkimiskohta. Krundile ulatub kalda ehituskeeluvöönd (25 meetrit oja kaldast, Looduskaitseseadus). Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kalda ehituskeeluvööndi vähendamist kavandatava parkla piires. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik Loo aleviku parkimiskohtade puudumise probleemi lahendamiseks. Lisaks on hetkeolukord Saha tee 8 ja 8a kinnistute ümbruses ohtlik, sest autod pargitakse sõiduteele, sest Toome tee 5 korterelamu elanikel ei ole sõiduautode jaoks parkimiskohti kuna kinnistu suurus ei võimalda parkimiskohtade rajamist Toome tee 5 kinnistule. Olemasolev olukord on ohtlik liiklejatele ning võib tekitada ummikuid. Toome teed kasutavad paljud lapsevanemad juurdepääsuks lasteaiale Saha tee 12 kinnistul. Eraldi parklaala kavandamine lahendab parkimiskohtade probleemi, sest detailplaneeringus on arvestatud Toome tee 5 korterelamu parkimiskohtade vajadusega. Planeeritavate hoonete kavandamine Saha tee 8 ja 8a katastriüksustele on kehtiva üldplaneeringu kohane, kuid seoses korteriühistut teenindavate parkimiskohtade kavandamisega kalda ehituskeeluvööndisse on käesolev detailplaneering Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringut muutev.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud 0,85 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Loo aleviku keskosas, välja kujunenud keskuse maal. Juurdepääs planeeritavale alale on Saha teelt ja Toome teelt. Planeeringuala ümbruses paiknevad erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

* Saha tee 8 (Maa-ameti andmetel 12.12.2022)
* Katastriüksuse tunnus 24504:002:0136
* Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%
* Kinnistu pindala: 536 m²

Ehitisregistri andmetel asub Saha tee 8 kinnistul 2-korruseline haldushoone, ehitisealuse pinnaga 149 m².

* Saha tee 8a (Maa-ameti andmetel 12.12.2022)
* Katastriüksuse tunnus 24504:002:0184
* Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%
* Kinnistu pindala: 4273 m²

Ehitisregistri andmetel asub Saha tee 8a kinnistul 1-korruseline söökla, ehitisealuse pinnaga 1866 m².

* osa Toome park kinnistust (Maa-ameti andmetel 12.12.2022)
* Katastriüksuse tunnus 24504:002:0586
* Maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%
* Kinnistu pindala: 11 551 m² (planeeringuga käsitletakse osa kinnistust)
* osa Toome tee kinnistust (Maa-ameti andmetel 12.12.2022)
* Katastriüksuse tunnus 24501:001:0062
* Maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%
* Kinnistu pindala: 3642 m² (planeeringuga käsitletakse osa kinnistust)

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Saha tee lõik 2 | 16085 m² | 24504:003:0964 | Transpordimaa |
| Saha tee lõik 1 | 10727 m² | 24504:002:0596 | Transpordimaa |
| Saha tee 11c | 4840 m² | 24504:003:0818 | Üldkasutatav maa 100% |
| Toome tee 5 | 1571 m² | 24504:002:0144 | Elamumaa 100% |
| Toome tee 6 | 2772 m² | 24504:002:0145 | Elamumaa 100% |
| Toome tee 3 | 2620 m² | 24504:002:0142 | Elamumaa 100% |
| Toome tee 1e | 64 m² | 24504:002:0313 | Tootmismaa |
| Toome tee 1 | 1301 m² | 24504:002:0141 | Elamumaa |
| Spordi tee lõik 1 | 5586 m² | 24501:001:0059 | Transpordimaa |
| Loopargi tee 2 | 1349 m² | 24504:002:0138 | Elamumaa |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeritav ala piirneb asfaltkattega Saha tee ja Toome teega.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Loo aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal olemasolevad tehnovõrgud:

* veetorustik;
* kanalisatsioonitorustik;
* sidekaabel;
* madalpingekaabel;
* soojatorustik;
* gaasitorustik.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala eri kohtades kasvavad üksikud leht- ja okaspuud.

## Kehtivad piirangud ja kitsendused

* Kalda ehituskeeluvöönd 25 m (Looduskaitseseadus § 38);

Keskkonnaamet on andnud nõusoleku (keskkonnaameti kiri 15.02.2023 nr 7-13/23/397-3 Ehituskeeluvööndi vähendamise otsus Loo alevikus Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu alal) planeeringualal Vadioja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks veekaitsevööndi piirini joonisel AS-04 Põhijoonis märgitud ulatuses.

* kalda piiranguvöönd 50 m (Looduskaitseseadus § 37);
* surveseadme kaitsevöönd;
* sideehitise kaitsevöönd;
* elektripaigaldise kaitsevöönd.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada üks äri- ja elamumaa, kaks üldkasutatava maa ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Olemasolev hoone lammutatakse ning selle asemele on planeeritud ehitada kuni kaheksa korruseline elamu- ja ärihoone. Hoone on kavandatud osaliselt 2-korruselisena ja osaliselt 8-korruselisena. 8-korruseline maht on kavandatud Saha tee poolsele alale ning 2-korruseline maht planeeringuala põhjanurka ja hoovipoolsele alale. Hoone 1. – 2. korrusel asuvad äripinnad ning korterid 3. – 8. korrusel. Põhijoonisel AS-04 on näidatud planeeritava hoone asukoht ning korruste jaotus. 3 – 8-korruseline maht on näidatud selliselt, et oleks võimalus kortermajale projekteerida rõdud.

Krundi pos nr 1 hoovipoolse parkla loogilisemaks kujundamiseks on ette nähtud krundile juurde liita Toome tee katastriüksusest 420 m2. Vastukaaluks liidetakse Saha tee 8 ja 8a kinnistutest maad Toome tee katastriüksusele. Lisaks moodustatakse Saha tee 8a katastriüksusest üks üldkasutatava maa krunt, mis kõik määratakse avalikku kasutusse. Eraomandist määratakse munitsipaalomandisse 444 m2. Osade täpne asukoht ja suurus on välja toodud joonisel AS-08 Kruntimise skeem.

Hoonestusala määramisel on lähtutud planeeringualal olemasoleva hoone asukohast.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi suurus 4785 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa 40%, elamumaa 60%

Hoonete suurim arv krundil 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1700 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 35 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus 8k

Parkimiskohtade arv 96

Pos 2

Krundi suurus 1599 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa 100%

Parkimiskohtade arv 60

Pos 3

Krundi suurus 266 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa 100%

Parkimiskohtade arv 15

Pos 4

Krundi suurus 273 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve üldkasutatav maa 100%

Pos 5

Krundi suurus 3346 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa 100%

Pos 6

Krundi suurus 9732 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve üldkasutatav maa 100%

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Jõelähtme vallavalitsuse maa-, ehitus- ja planeerimisosakonnaga;
* kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust;
* hoonestus võib paikneda ainult krundile märgitud hoonestusalas;
* hoone suurim lubatud kõrgus on 35 m ja suurim lubatud korruste arv 8;
* hoone ±0.00 on olemasolevast maapinnast kuni 0,5 meetrit kõrgemal;
* katusekalle 0 – 20°;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, värvitud krohvipinda ja puitu. Hoonel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

Hoone projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”. Jälgida, et planeeritavad hooned ei mõjutaks olemasolevate elamute insolatsiooni olukorda.

Hoone projekteerimisel lähtuda Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldiseid mahtusid ja proportsioone.

Esimene korrus Saha tee poole hoonemaht projekteerida esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada vallavalitsuse maa-, ehitus- ja planeerimisosakonnaga eskiisi staadiumis.

**Planeeritava üldkasutatava maa pos 4 arhitektuurinõuded**

Planeeringus määratud üldkasutataval maal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar, palliplatsid jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

## Piirded

Krundile pos nr 1 piirete rajamine ei ole lubatud. Planeeritud mänguväljaku ümber on lubatud rajada kuni 1,2 meetri kõrgune piirdeaed.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Saha teelt ja Toome teelt.

Planeeringuga on kokku on moodustatud kolm transpordimaa krundi. Krundile pos nr 1 Saha tee äärde rajatavale kõnniteele määratakse isikliku kasutusõigusega ala kõnnitee avalikuks kasutamiseks. Ala on märgitud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Parkimiskohtade arvutus on välja toodud seletuskirja käesolevas peatükis Parkimiskohtade kontrollarvutus tabelis.

Krundi pos nr 1 parkimine on lahendatud krundisiseselt. Ärifunktsiooni parkimiskohad asuvad krundi Saha tee poolses osas ja hoone hoovialal. Korterite parkimine asub krundi hoovialal.

Krundile pos nr 2 rajatakse 60 kohaline parkla Toome tee 5 korterelamu tarbeks.

Parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada ja samuti elektriautode jaoks mõeldud laadimistaristu ning asukohad.Detailplaneeringu kooseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Parkimisalade skeem on joonisel AS-07.

Krundi pos nr 2 läbib olemasolev kõnnitee, mis likvideeritakse.

Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

**Parkimiskohtade kontrollarvutus**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Krundi pos nr | Ehitise otstarve | Asutuse / elamu asukoht | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| **Linnakeskus** |
| 1 | Planeeritud ärihoone | 1 / 90 | 2450/90 = 27 | 27 |
| Planeeritud korterelamu | 1-2-toaline korter: 0,9 parkimiskohta eluasemele≥3-toaline korter: 1,1 parkimiskohta eluasemele | 0,9×31 = 311,1×34 = 38 | 69 |
| 2 | Olemasolevale Toome tee 5 korterelamule planeeritud parkimiskohad | 60 |
| 3 | parkimiskohad avalikuks kasutamiseks (osaliselt Saha tee lõik 2 kinnistul, 24504:003:0964) | 15 |
| 5 | parkimiskohad avalikuks kasutamiseks Toome tee kinnistul (24501:001:0062) | 13 |
| Planeeringualal parkimiskohti kokku | 184 |

**Jalgrataste parkimine**

Rattaparkla tuleb rajada piisava mahutavusega ja ilmastikukindlana. Hoones saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena või spetsiaalse rataste hoiuruumina, mille lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoone ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Planeeritava äri- ja elamumaa krundi haljastus moodustab 9,6%. Planeeritud hoone hoovipoolsel parklal on kavandatud pooled parkimiskohad murukivist. Koos murukiviga moodustab krundi pos 1 haljastus 20%.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Üldkasutataval maal pos nr 4 asuvad lehtpuud Toome tee ääres on kavandatud säilitada. Samuti säilitatakse krundil pos nr 1 olemasolevad kuused

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Hoonestataval krundil peab olema koht prügikonteineritele, soovituslikult hoones või varjualuses või piirata prügikonteinerid ümbrisega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist – taaskasutatavaid, sega-, olme- ja ohtlikud jäätmed (nt Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda liikide kaupa eraldi. Prügivedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätme teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

## Keskkonnakaitse

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmeteke, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (13.12.2020 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustikualasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonna mõju puudub.

Kalda ehituskeeluvööndit võib vähendada lähtudes looduskaitseseaduse § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 34 on kalda kaitse eesmärkideks kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Parkla rajamiseks on vaja likvideerida seal kasvavad kased ning kuused, kuid kõrghaljastus säilitatakse seal, kus võimalik. Väljaspool parkimisala taimestiku likvideerimist või häirimist ette ei ole näha. Vadioja ei ole planeeringualal loodusliku ilmega ning asub tihedalt asustatud alal. Kuna kinnistuid on hooldatud juba pikka aega ning oja kaldad on inimtegevusest juba pikalt mõjutatud, siis tõenäoselt ei kaasne kavandatuga täiendavat negatiivset mõju Vadioja kaldakooslustele. Looduskooslused on säilinud vaid Vadioja vahetus läheduses (veekaitsevööndis) ning parklat sinna ei kavandata

Toome park katastriüksusele planeeritavasse parklasse kogunev sademevesi kavandatakse suunata läbi õli- ja liivapüüduri olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni, seega on välistatud on sajuvee sattumine parklast ojasse.

Kavandatava ehituskeeluvööndi vähendamise ja edasise ehitustegevusega ei avaldata olulist negatiivset mõju asustusstruktuurile, kuna selle põhijooned on juba formeerunud (või formeerumas, arvestades piirkonnas kehtivate detailplaneeringutega). Parkla on kavandatud piirkonnas juba elavate inimeste parkimisvajaduse rahuldamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei tingi hoonestatud aladel olemasolevate kõlvikute ja kinnisasjade piiride muutmist.

### **Radooniriski vähendamise võimalused**

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 — 150 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”. Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb alal teostada radoonitaseme mõõtmised.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

### **Müra ja vibratsioon**

* Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
* keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatud nõuetega;
* sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
* atmosfääriõhu kaitse seadusega.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatuga on liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel on 55 dB päeval ja 50 B öösel ja piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB ja 55 dB (teepoolsel küljel 65 dB ja 60 dB).

Planeeringualale on koostatud mürauuring „Saha tee 8 ja 8a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu mürauuring”. Uuringu koostas LEMMA OÜ, 09.03.2022. a.

Müraallikatena käsitletakse käesolevas mürahinnangus planeeringualast lääne suunda jäävat Nehatu–Loo–Lagedi kõrvalmaanteed nr 11110 ja DP alast põhja suunda jäävat jaotustänavat (Saha tee nr 2451001).

Planeeritud hoone jaotustänava Saha tee nr 2451001 teepoolsel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatuda kuni 60,2 dB ja öösel 49,9 dB. Hoone sisehoovipoolsel küljel, mis ei piirne teega jäävad müratasemed väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – müratase päeval (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) 30,9 dB ja öösel (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) 20,5 dB. Rajatava mänguväljaku juures ulatub müratase päeval kuni 35,8 dB ja öösel kuni 25,5 dB.

Planeeritud hoone teepoolsel küljel tekivad müratasemed, mis on päeval kõrgemad ja öösel madalamad kui määrusega nr 71 III kategooria aladele kehtestatud sihtväärtused. **Müra piirväärtuseid ei ületata**. Samuti on mänguväljakule valitud müra seisukohast sobilik asukoht – seal on tagatud II kategooria aladele (elamumaa-alad) kehtestatud piirväärtused.

Müra leevendavad meetmed:

* hoone välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodud väärtustest (Tabel 1);
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥ 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50%, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse 10lgS/Sa võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
* soovitatav on hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid teepoolsel küljel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid ning eluruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele;
* krundi teepoolsesse külge on soovitatav kavandada mitmerindeline haljastus (hekk kombineerituna puudega). Haljastusel ei ole olulist reaalset müra vähendavat efekti, kuid see vähendab psühholoogiliselt müra tajumist. Samuti vähendab teeäärne haljastus õhusaastet.
* Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Jälgida tuleb, et ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00 – 07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00 – 19.00. Samuti tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.

### **Keskkonnalubade taotlemise vajadus**

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse äripindadega korterelamu.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed ja olmejäätmed. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Saha tee 11c katastriüksusel planeeringualast kirdes 24 meetri kaugusel kavandatud hoonestusalast. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Saha teelt.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

* Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
* planeeritava kaugkütte trassile laiusega 5 meetrit, võrguvaldaja kasuks;
* isikliku kasutusõiguse seadmise ala (kõnnitee avalikuks kasutamiseks).

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Loo Vesi OÜ 21.07.2020. a tehnilistele tingimustele nr 41/2020.

Olemasolev ühinemispunkt ühisveevärgiga asub planeeringualast põhjas Toome tee katastriükusel. Veetorustiku liitumispunkti ei muudeta ning kasutatakse olemasolevat liitumispunkti, mis asub Toome tee katastriüksusel. Kinnistusisene veetorustik näha ette PE materjalist. Planeeritud veetorustikule tuleb paigaldada asukoha määramiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga „Ettevaatust veetorustik”. Hoone veemõõdusõlm näha ette paigaldada hoone sisendtorustikule lähima esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi.

Loo Vesi OÜ on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 40,0 m3/d.

Olemasolev kanalisatsioonivarustuse ühinemispunkt asub planeeringualast läänes Toome tee katastriüksusel. Kanalisatsioonitorustiku liitumispunkti ei muudeta ning kasutatakse olemasolevat liitumispunkti, mis asub Toome tee katastriüksusel. Vältida tuleb sade- ja pinnavee sattumist ühiskanalisatsioonisüsteemi. Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest. Kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 „Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned. Konstruktsiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll”. Projekteerimisel näha ette kasutada ainult PE ja PP keeviskaeve.

Loo Vesi OÜ on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt kuni 40,0 m3/d.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel juhinduda Jõelähtme valla ühisveevärgi ja       - kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistult reovee ärajuhtimiseks.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate trassidega on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

### **Verikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine**

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittekaldumine naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud ühinemine sademevee kanalisatsiooniga, mis asub Toome tee katastriüksusel. Sademevee kanalisatsiooni juhitakse kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed. Parklatest suunatakse sademeveed I klassi õli- ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi.

Toome park katastriüksusele planeeritavasse parklasse kogunev sademevesi suunata läbi õli- ja liivapüüduri olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni.

Kogu ala kohta tervikuna tuleb koostada sademevee kanalisatsiooni projekt, millel näidatakse ära ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Projekteeritud sademevee kanalisatsiooni süsteem ehitatakse välja üheaegselt teiste kommunikatsioonide rajamisega arendaja poolt.

Sademevee kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline. Täpne vooluhulkade arvutus ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse sademee kanalisatsioonitorustike tööprojektide käigus arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

### **Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Loo Elekter AS poolt 10.06.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 20-2020.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringualaga külgnevalt katastriüksuselt Toome tee 1e, kus asub Kikase alajaam. Tarbijani on planeeritud jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile on planeeritud üks liitumiskilp.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Kilbi teenindamiseks peab olema vaba juurdepääs.

### **Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS poolt 16.06.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 33902511. Planeeritaval alal on olemas sidetrass. Sidekanalisatsiooni ühinemispunktiks on Toome tee katastriüksusel olemasolev sidekaev nr 15399. Planeeringualal olemasolev sidekaabel tuleb vastavalt vajadusele kaitsta, tagada normatiivne sügavus ja vahekaugus ning ehitada asendusrajatis.

Telia Eesti AS täiendavad tingimused:

* tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
* tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
* tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
* maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanalisatsioon;
* Tööprojekti koostamisel kontrollida olemasoleva sidekanalisatsiooni toru seisukord ja läbitavus. Vajadusel vahetada välja 100 mm PVC-A 750N tugevdusklassi sidekanalisatsiooni toruga.

### **Soojavarustus**

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Krundi soojusvarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 22.06.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr DP 92-20. Lisaks on lähtutud nende poolt koostatud soojustorustiku põhimõttelisest skeemist.

Planeeringualal asub olemasolev kaugkütte toru ning planeeritava krundi pos nr 1 keskossa on planeeritud ühinemine kaugküttevõrguga. Liitumispunkt on planeeritud kahe meetri kaugusele tarbimiskoha välisseina välispinnast. Joonisele AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on märgitud põhimõtteline soojussõlme asukoht.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus
* juurdepääsuvõimalus
* territoriaalsus
* vastupidavus
* valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada
* tagada hea nähtavus
* kasutada vastupidavaid materjale

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 0,85 ha

Kavandatud kruntide arv 6

Krunditava ala maa bilanss:

 äri- ja elamumaa 4785 m² 24%

 transpordimaa 5211 m² 26%

 üldkasutatav maa 10 005 m² 50%

Äri- ja elamumaa näitajad:

Täisehituse % 36%

Korruselisus 8

Plan. parkimiskohtade arv 96

Haljastus 20% (koos murukiviga)

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringuga planeeritud äri- ja korterhoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike ja uute töökohtade rajamise näol. Lisaks lahendatakse Toome tee 5 kinnistu elanike sõidukitele mõeldud puuduolev parkla. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete ja uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatav hoone ja rohealad tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äripindadega korterelamu rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette äri- ja elamuhoone ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Detailplaneeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
* vajalike servituutide seadmine;
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, projekteerimise etapis eraomandis asuvate kinnistute omanikega notariaalsete maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingutes olema märgitud Loo Vesi OÜ;
* ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
* planeeritava ala hoonete ja infrastruktuuri projekteerimine ning väljaehitamine, sh teede, tänavavalgustuse, tehnovõrkude kuni eesvooluni koos planeeringuala teenindava alaga toimub arendaja kulul;
* uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale vastavas arendusetapis hoonete ehituslubade väljastamist.

Seletuskirja koostas: Keia Kuus, tehnik

09.03.2023