

**BIOTIIGI, VAHE TEE 2 JA VAHE TEE 4
MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *HARJUMAA, JÕELÄHTME VALD, LOO
ALEVIK, BIOTIIGI KATASTRIÜKSUS,
(KÜ TUNNUS 24504:002:0494),
VAHE TEE 2 KATASTRIÜKSUS,
(24504:002:0362), VAHE TEE 4
KATASTRIÜKSUS (24504:002:0496),
VAHE TEE LÕIK 1 KATASTRIÜKSUS
(24501:001:0236) JA LÄHIALA*

Huvitatud isik: *LOO VESI OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS OÜ*

Juhataja:

ERKI KÕND

Projektijuht:

*PRIIT PAALO
maastikuarhitekt tase 7*

Maastikuarhitekt-planeerija:

*KADRI KATTAI
maastikuarhitekt tase 7*

Kontrollija:

PRIIT PAALO

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Harjumaa, Jõelähtme vald, Loo alevik, Biotiigi katastriüksus, (kü tunnus 24504:002:0494), Vahe tee 2 katastriüksus (24504:002:0362), Vahe tee 4 katastriüksus (24504:002:0496), Vahe tee lõik 1 katastriüksus (24501:001:0236) ja lähiala
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste rida-, ühepere-, või kaksikelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele äri- või tootmishoonete püstitamiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 4,5 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Loo Vesi OÜ Registrikood 10451270 Saha tee 9 74201 Loo alevik
Kontaktisik:	Tuulikki Laesson +372 5014 340 tuulikki@laesson.ee
KOHALIK OMAVALITSUS:	Jõelähtme Vallavalitsus Postijaama tee 7 74202 Jõelähtme küla
Kontaktisik:	Maike Heido – planeeringuspetsialist +372 605 4851 maike.heido@joelahtme.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, +372 5662 0079 priit@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Erki Kõnd – projekteerija Sulev Sannik – diplomeeritud teedeinsener, tase 7
Kontrollijad:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöo MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöo tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik.
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	6
1.1. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
2.1. ÜLDINFO.....	8
2.2. KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	10
2.3. SEOS ÜLDPLANEERINGUGA.....	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK	13
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	13
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	13
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	14
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED HOONETELE	14
3.5. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	15
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	17
3.7. VERTIKAALPLANEERIMINE	18
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	18
3.8.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	18
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON	19
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON	19
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	19
3.8.5. SIDEVARUSTUS	20
3.8.6. SOOJAVARUSTUS	20
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	20
3.10. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE ANALÜÜS	22
3.10.1. MAJANDUSLIKUD MÕJUD, SH TEGEVUSE TASUVUS	22
3.10.2. KULTUURILISED MÕJUD.....	22
3.10.3. SOTSIAALSED MÕJUD.....	22
3.10.4. LOODUSKESKKONNA MÕJUD	23
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	23
3.12. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	23
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	24
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	24
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	25
4.1. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ ÜLEVAADE	25
4.2. PÄÄSTEAMETI PÕHJA PÄÄSTEKESKUSE KOOSKÕLASTUS	26
4.3. EESTI LAIRIBA SIHTASUTUSE KOOSKÕLASTUS.....	27
4.4. TERVISEAMETI SEISUKOHT (30.11.2023 KIRI NR 9.3-1/23/8008-2).....	29
4.5. TRANSPORDIAMETI SEISUKOHT (14.12.2023 KIRI NR 7.2-2/23/12398-4).....	31
5. JOONISED	34
5.1. ASENDISKEEM.....	35

5.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	36
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	37
5.4. PÕHIJONIS	38
5.5. TEHNOVÕRGUD	39
5.6. KRUNTIDE MOODUSTAMINE	40

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste rida-, ühepere-, või kaksikelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele äri- või tootmishoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ala liikluslahendus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Biotiigi katastriüksusel kehtib 2017. aastal kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering“, millega kavandati alale 6 krunti (3 elamumaa-ridaelamumaa, 2 transpordimaa ja üks ühiskondlike hoonete maa krunt).

Vahe tee 2, Vahe tee 4 ja Vahe tee lõik 1 katastriüksustel kehtib 2003. aastal kehtestatud „Vibeliku tee 15-21A detailplaneering“, mille kohaselt on Vahe tee 2 maaüksus määratud ärimaaks, Vahe tee 4 maaüksus tootmiskaaks, Vahe tee lõik 1 maaüksus liikluskaaks.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutuvad seni planeeringualal kehtinud detailplaneeringud käesoleva planeeringu ala ulatuses kehtetuks.

Planeeringule on koostatud keskkonnamõju eelhindang (planeeringu lähteseisukohtade lisa 2).

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“;
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 423 kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 227 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku Piiburi kinnistu detailplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 475 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku Kruusimäe 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 16.04.2020 otsus nr 401 „Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Nodecon AS 2010-2011 aastal Loo alevikus mõõdistatud „Vee- ja kanalisatsioonitrassi teostusjoonis“ (Töö nr TJ-1171);
- Liikluslahendus OÜ töö nr 233806 „Jõelähtme vald, Loo alevik, Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 ning lähiümbruse detailplaneering. Liiklusuuringud.“;
- Kobras OÜ töö nr 2024-003 „Liiklusringi hindamine (modelleerimine) Loo alevikus Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu jaoks“.

1.1. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Viageo OÜ poolt koostatud „Harju maakond Jõelähtme vald Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2, 4 geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500, töö nr VGT-021-20, mõõdistatud mais 2020. Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info tugineb Maa-ameti geoportaali, EELIS (Eesti Looduse Infosüsteemi): Keskkonnaagentuuri ja tehnovõrgu valdajate andmetele.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Detailplaneeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Loo alevikus tiheasustatud alal. Planeeringuala suurus on ca 4,5 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeem 1) ja joonisel 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga. Aluskaart: Maa-ameti geoportaal.

Planeeringuala hõlmab täielikult järgnevaid katastriüksuseid:

- Biotiigi (katastritunnus 24504:002:0494, sihtotstarve 100% jäätmeoidla maa);
- Vahe tee 2 (katastritunnus 24504:002:0362, sihtotstarve 100% ärimaa);
- Vahe tee 4 (katastritunnus 24504:002:0496, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- Vahe tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0236, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeringuala hõlmab osaliselt järgnevaid katastriüksuseid:

- 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- Kaldase park (katastritunnus 24504:002:0588, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa).

Planeeringuala on üldiselt tasane, langedes ühtlaselt läänesuunas. Erandiks on Biotiigi katastriüksuse põhja- ja lääneosas paiknevad madalamad süvendid ja keskosas paiknevad pinnasehunnikud ning Vahe tee 4 maaüksusel asuv kõrgendik, kus paiknevad vanad kasutuseta seisvad veepuhastusrajatised (mahutid).

Biotiigi katastriüksus on osaliselt kaetud võsaga, katastriüksuse ida- ja lõunapiiri läheduses kasvavad mõned puud. Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 katastriüksused on valdavalt madalhaljastusega, seal kasvavad vaid mõned üksikud puud. Vahe tee 4 katastriüksuse edelanurgas ja Biotiigi katastriüksuse kagunurgas on registreeritud invasiivse võõrliigi, karuputke, lihtsasti tõrjutavad kolooniad.

Põhjasuunas piirneb katastriüksus Vadiojaga (mille veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m ulatuvad planeeringualale) ning läänesuunas Saha peakraaviga (mille 10 m laiune veekaitsevöönd ulatub samuti planeeringualale).

Biotiigi katastriüksuse lõunaosas paikneb olemasolev alajaam.

Geodeetilise alusplaani andmetel on Biotiigi katastriüksus kaetud drenaaživõrgustikuga, mis suubub Saha peakraavi. Kuna planeeringualal on paiknenud biotiigid ja maaparandussüsteemi planeeringualal ei ole, siis drenaaž täna planeeringualal enam ei toimi ja tõenäoliselt on varasem drenaaživõrgustik tänaseks hävinud või eemaldatud.

Vahe tee 2 katastriüksusel asub lagunenenud tootmishoone, rohkem hooneid planeeringualal ei ole. Detailplaneeringualasse on hõlmatud ka osa Kaldase park katastriüksusest - osaliselt kõrghaljastatud rohealast.

Planeeringuala läbib Nehatu - Loo – Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 on määratletud kui põhitänav ning selle kaitsevööndi ulatus on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualal paiknevad olemasolevad elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse Eesti looduse infosüsteemi andmebaasi EELIS kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ei paikne planeeringualal ega lähiümbruses kultuurimälestisi. Lähimad mälestised (kivikalmed ja kultusekivid) asuvad planeeringualast ca 1 km kaugusel põhja ja lääne suunas.

Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse andmeil on planeeringualal peamiselt madalloomuld (M') ning leostunud ja leetjas gleimuld (Go). Biotiigi maaüksust on täidetud, sest varasemalt asusid seal reoveepuhasti biotiigid.

Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi põhjal asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas.

Vastavalt keskkonnaministri 30.07.2018 vastu võetud määruse „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisale kuulub Jõelähtme vald kõrgendatud radooniriskiga alade hulka. Samuti on Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt planeeringuala Põhja-Eesti klindivööndis ning kõrge radooniriskiga.

Olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Detailplaneeringuala asub ca 500 m kaugusel Loo aleviku keskmest. Lähim lasteaed asub kirdesuunas linnulennult ca 350 m kaugusel, mööda tänavat minnes ca 850 m kaugusel. Loo Keskkool paikneb linnulennult 700 m kaugusel, mööda tänavat minnes ca 1 km kaugusel. Planeeringuala lähistel, kirdesuunas, paikneb Loo spordihoone. Planeeringuala piirneb ida poolt tootmis- ja teeninduskompleksidega ning lääne poolt ühepereelamutega (mille keskmine hoonealune pind on ca 200 m², hoonetel on 2-2,5 korrust). Samuti ümbritsevad ala mitmed rohealad (Kaldase park, Paju park, Spordi tee 5, Lõuna tee 1). Lähedusse jääb Pirita jõgi (ca 250 m kaugusel läänesuunas) ning selle ääres olev ujumiskoht (planeeringualast ca 300 m loodesuunas).

Biotiigi katastriüksuse servas Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 ääres paikneb kergliiklustee, mis ühendab planeeringuala Loo keskusega.

Lähim bussipeatus „Loo“ asub ca 950 m jalgsiteekonna kaugusel Loo aleviku keskmes Saha teel. Järgmised bussipeatused jäävad ca 1,5-2 km kaugusele Saha, Lagedi ja Loo teele.

Planeeringualal, Vahe tee (tee nr 2451020) ja Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 ristmikul olemasoleva kõnnitee ja sõidutee vahelisel haljasalal paikneb kohaliku geodeetilise võrgu märk nr 12029 ja selle 3 meetri laiune kaitsevöönd (arvestatuna märgi keskmest).

Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse andmetel paikneb detailplaneeringualal olemasolevaid tuletõrje veevõtukohti ei ole. Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad planeeringualast idasuunas Vahe teel (tee nr 2451020) ca 90 m (6106) ja ca 200 m (6107) kaugusel.

Planeeringu naabruses olevad endised maaparandussüsteemid täna enam aktiivselt ei toimi ja on määratud kehtetuks.

Planeeringualast lõunasuunas kehtivad detailplaneeringud, mis kavandavad elamukruntide moodustamist. „Loo aleviku Kruusimäe 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ näeb ette 8 elamumaa krunti ja neid ühendavat teed.

„Jõelähtme valla Loo aleviku Piiburi kinnistu detailplaneering“ kavandab kaht ühiskasutuses olevat roheala (ühele neist on kavandatud ka võimalik palliplats), 14 ühepereelamu krunti ja ca 15 ridaelamu boksi. Planeering näeb ette sademe- ja drenaaživee kanaliseerimise Biotiigi maaüksuse lõunaserval olevasse kraavi, mis tänaseks on osaliselt täidetud.

Juurdepääs mõlemale elamurajooni planeeringuga alale on kavandatud Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteelt nr 11110 (transpordimaa katastriüksused on tänaseks juba loodud, ent tee on veel välja ehitamata).

Planeeringualast idasuunas jääb kehtima „Vibeliku tee 15-21A detailplaneering“, millega kavandatakse piirkonda äri- ja tootmismaid, Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 äärde ka mõningal määral üldmaad.

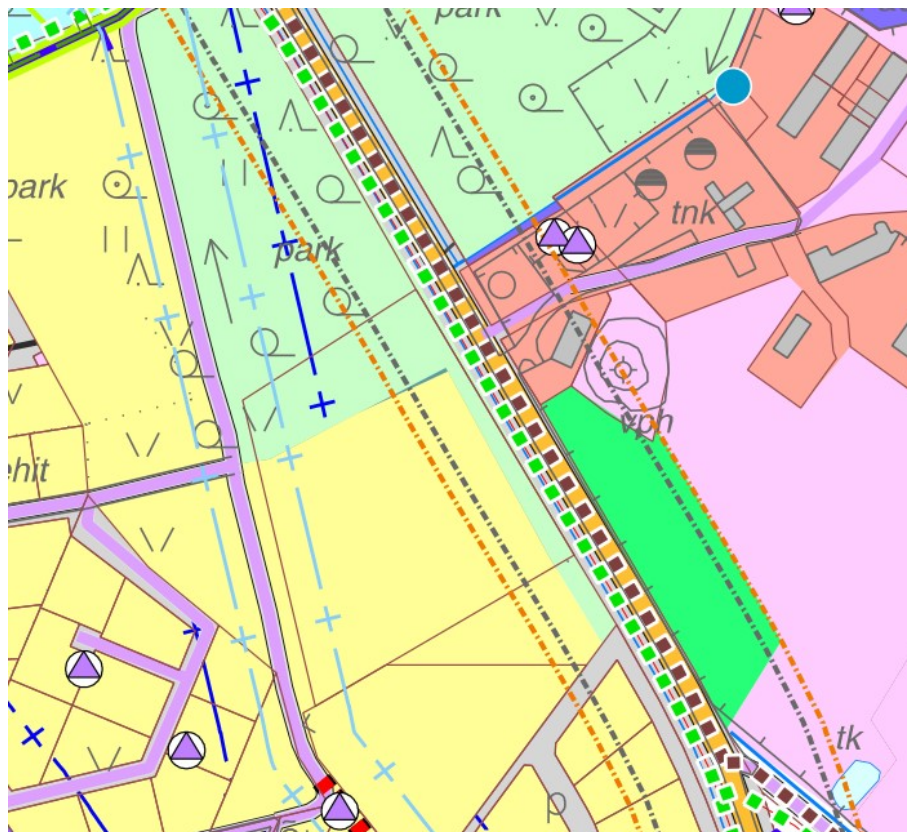
Planeeringuala läheduses mürarikast tootmistegevust ei ole. Lähemalasuvatel tootmis- ja ärimaadel paiknevad reovee pumppla (Vahe tee 3 katastriüksusel) ja laohoone (Vahe tee 5 katastriüksusel), kaugemal autoteenindus- ja müügikohad (Vahe tee 8 katastriüksusel) ning toidutootmisettevõtte Lunden Food OÜ (Vahe tee 16 katastriüksusel).

Funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 2.

2.3. Seos üldplaneeringuga

Alal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering“. Detailplaneeringu algatusotsuse kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kuna muudetakse ulatuslikult senist maakasutuse juhtotstarvet, lubatud kruntide suuruseid ja ehitustingimusi.

Detailplaneeringuga lisatakse Vahe tee 4 tootmismaale ka ärimaa funktsioon ning Biotiigi kinnistut täiendatakse elamumaa juhtfunktsiooniga. Muudatused on esitatud skeemidel 2 ja 4.



Skeem 2. Väljavõte olemasolevast kehtivast üldplaneeringust.

LEGEND

Üldplaneeringu järgne maakasutus

- Pere-, paaris- ja ridaelamu maa
- Kortrelamu maa
- Ärimaa
- Keskuse maa
- Tootismaa
- Messiala
- Üldkasutava hoone maa
- Puhke- ja virgestusmaa
- Haljasala ja parkmetsa maa
- Kaitsehaljastuse maa
- Looduslik haljasmaa
- Põllu- ja metsamajandusmaa
- Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (parkla)
- Teemaa, raudteemaa

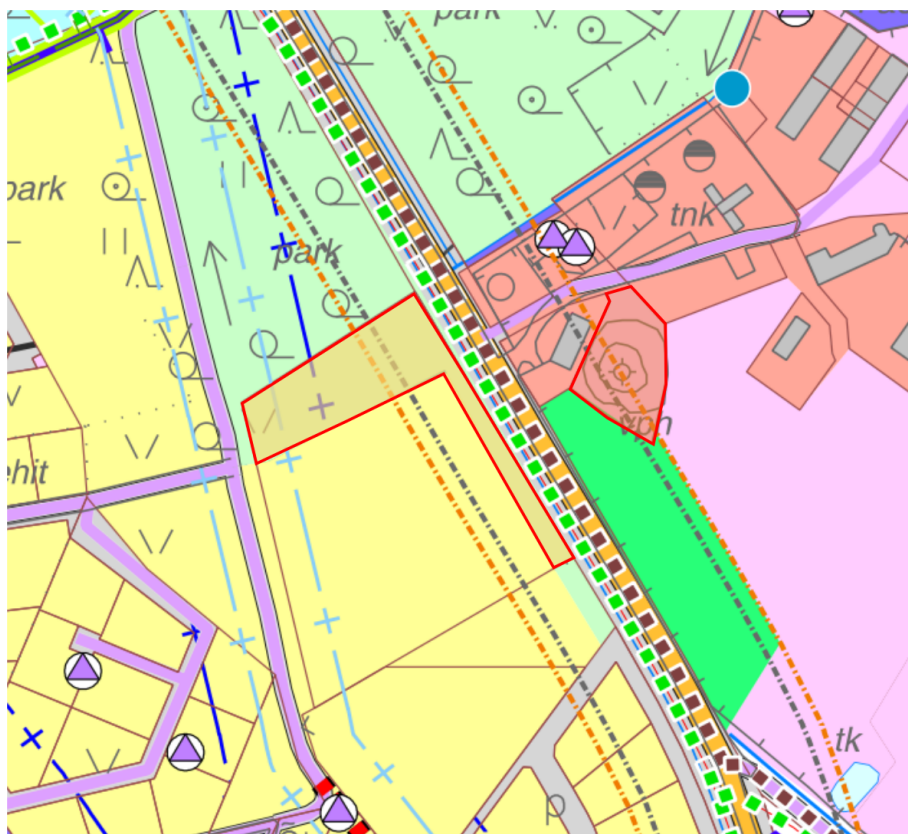
Loodusväärtused

- Natura 2000 ala
- Kaitsealused liigid, lõhe või jõesilmu kudemispaik, kaitsestaatuseta liigid
- ⊗ "Ürglooduse raamatusse" kantud objekt
- Poollooduslikud niidud (PKÜ)
- Veekogu kalda piiranguvöönd
- Veekogu kalda ehituskeeluvöönd
- Rannat ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvööndi ranna või kalda piiranguvööndi piirini
- Rohevõrgustik
- T9 piirkonna/maakonna väike tuumala
- K9 piirkonna/maakonna väike rohekoridor
- Miljööväärtuslik ala
- Vaatekoridorid
- Vaatekoridoride määratlemise põhjendused ja vaatekoridorits ehitamise võimalused esitatud Seletuskirja peatükis 4.3

Infrastruktuur

- Põhimaantee
- Kõrvalmaantee
- Tugimaantee
- Põhitänav
- Avalik tee (valla- või eratee)
- Muu tee
- Maantee sanitaarkaitsevöönd
- Maantee kaitsevöönd
- Raudtee kaitsevöönd
- Perspektiivne tee
- ⬇ Juurdepääs kogujateele või riigimaanteele
- Perspektiivne raskeveokite liikumistee
- Olemasolev kergliiklustee
- Perspektiivne kergliiklustee
- Perspektiivne transpordikoridor (Rail Baltica)

Skeem 3. Väljavõtte üldplaneeringu tingmärkidest.



Skeem 4. Detailplaneeringu maakasutuse muudatusettepanekud üldplaneeringus. Muudatustega alad märgitud punase äärejoonega.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Kontseptsiooni aluseks on Loo aleviku paiknemine Tallinna külje all ning sellega seotud ala rahvastiku kasvutrend. Sellest tulenevalt kavandatakse planeeringuga kaasaegse ning jätkusuutliku elukeskkonna loomist ning piirkonna elamualade laiendamist ja võimaldatakse leida kasutuseta seisvate veepuhastusrajatiste alale uus äri- või tootmisfunktsioon. Uue elamurajooni ning naabruses paiknevate Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 ja olemasoleva elamurajooni vahele on kavandatud kõrghaljastusega puhveralad.

Planeeringuga on kavandatud likvideerida Vahe tee 2 ja 4 kruntidel paiknevad vanad veepuhastusrajatised ning olemasolev hoone. Samuti Vahe tee 2 krundi ja Vahe tee tänava (tee nr 2451020) vahel paiknev kraav. Olemasolev mahasõit Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteelt nr 11110 Biotiigi kinnistule on kavandatud likvideerida. Uus mahasõit on kavandatud lõunapool kehtivate Piiburi ja Kruusimäe 2 detailplaneeringutega kavandatud juurdepääsutee pikendusele, et vähendada Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteele nr 11110 viivate juurdepääsuteede liialt tihedat paiknemist.

Kergliiklejate jaoks on planeeritud mugavad ühendused ümbruskonnaga.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga jagatakse Biotiigi katastriüksus kümneks erinevaks krundiks: 3 ridaelamumaa krundi, 4 ühepereelamu- või kaksikelamumaa (võimalik liita ridaelamumaa kruntideks) krundi ning 3 teemaa krundi.

11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 ja Biotiigi katastriüksuse vahel paiknev reformimata maa riba on planeeritud liita krundiga POS 10.

Täiendavalt on planeeringualasse kaasatud 6 350 m² suurune osa katastriüksusest Kaldase park, kuid eraldi krundi seal ei moodustata. Samuti ei muudeta planeeringualas paiknevate 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 ja Vahe tee lõik L1 katastriüksuste piire.

Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kruntidele moodustatakse kolm uut äri- ja tootmismaa positsiooni: POS 11, 12 ja 13. Positsioonidel on lubatud kuni 3 hoone püstitamine, et võimaldada Loo vee-ettevõttel vajadusel arendada piirkonna veevärgiga seonduvat taristut, mis nõuab mitmete erinevate hoonete püstitamist.

Kruntide jaotamise skeem ja tabel on toodud planeeringu joonisel 6.

Krunte POS 1-3, POS 4-7 ja POS 11-13 on lubatud külgnevate positsioonidega kõikides erinevates kombinatsioonides liita. Kruntide liitmisel liitub ka nende suurim hoonete ehitisealune pindala ning lisandub põhijoonisel märgitud täiendav hoonestusala, ent ei liitu lubatud maksimaalne hoonete arv.

Kruntidel POS 4-7 peab olema kõigil sama otstarve (kas üksikelumumaa, kaksikelumumaa või ridaelumumaa) ning ei ole lubatud erinevate maakasutuste kombineerimine. Kruntide kasutamisel ridaelumumaana tuleb tagada, et ühe elamuühiku jaoks on vähemalt 430 m² krundi pinda.

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas tabelis.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala määramisel on arvestatud, et hooned asuksid krundi piiridest vähemalt nelja meetri kaugusel, mis tagab ka vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" naaberkrundi hoonete ja kavandatavate hoonete vahel vähemalt kaheksa meetri laiuse tuleohutuskuja. Samuti on arvestatud erinevaid kitsendusi ning jätkusuutliku ja kaasaegse elukeskkonna rajamise põhimõtteid (planeeringuala lääneservas säilitataval kõrghaljastuse alal hoitakse elurikkust ning planeeringuga on kavandatud mitmetel kruntidel paindlikkust hoonestusalade suuruses vastavalt krundi realiseeritavale otstarbele).

Kruntide hoonestusalad on planeeringus suuremad kui hoonete suurimad lubatud ehitisealused pinnad, et võimaldada valida hoonetele sobivaim paigutus.

Hoonestusalad on kavandatud kruntidele POS 1-7 ning POS 11-13. Krundid POS 8, 9 ja 10 on planeeritud tee- ja tänava maa-alaks ning neile hoonestusalasid ei määrata.

Lubatud kruntide liitmisel tekivad täiendavad hoonestusalad, mis on märgitud põhijoonisel (joonis 4).

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata, kuna seda pole piirkonnas välja kujunenud ning seda pole määratud ka läheduses kehtivate detailplaneeringutega.

Hoonestusalade paiknemine on toodud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonised 4 ja 5).

3.4. Arhitektuurinõuded hoonetele

Arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1. Tabel kehtib kõikidele hoonestusaladele.

Kavandatavad ridaelamud peavad olema kõrguslikult liigendatud (vt illustreerivat näidet põhijoonisel – joonis 4).

Ridaelamud kruntidel POS 1-3 võivad olla kuni 3-korruselised, kruntidel POS 4-7 põhihooned kuni 2-korruselised ning kruntidel POS 11-13 hooned kuni 2-korruselised. Elamute abihooned võivad olla ühekorruselised.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded hoonetele

Välisviimistluse materjalid	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu loodus- või tehiskivi ja puitmaterjalid, krohv, viimistletud betoon, klaas ja metall või nende kombinatsioonid. Keelatud viimistlusmaterjalid on arhailised palkfassaadlahendused, plastvooder, viimistlemata plekk või viimistluseta väikeplok. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada kivi-, bituumen- või plekkmaterjale. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
Hoone orientatsioon	Ei piirata.
Katusekalle ja tüüp	Ei piirata.
Piirded	Elamualadel on lubatud piirded kõrgusega kuni 1,2 m. Piirded peavad olema vähemalt 10% läbipaistvad ja hoone arhitektuuriga sobivatest materjalidest. Läbipaistmatute piirete rajamine on keelatud. Tootmisaladel tuleb piirdeaedu võimalusel vältida, nende rajamisel peavad piirdeaiaid olema läbipaistvad. Piirded lahendatakse hoonete ehitusprojektiga.

3.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele POS 1-10 on kavandatud läbi Rimmelga tee lõik 1 (katastriüksuse tunnus 24501:001:1066), Rimmelga tee lõik 2 (katastriüksuse tunnus 24501:001:1082) ning Piiburi tee (katastriüksuse tunnus 24504:002:0649) maaüksuste kaudu. Piiburi tee katastriüksuselt Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaanteele nr 11110 kavandatud mahasõit tuleb projekteerida vastavalt Transpordiameti nõuetele. Planeeritud juurdepääsuteelt on ette nähtud ligipääs ka naaberaladele. Olemasolev mahasõit Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaanteelt nr 11110 Biotiigi krundile on planeeritud likvideerida.

Positsioonide 11-13 juurdepääs on kavandatud olemasolevalt Vahe tee lõik 1 katastriüksuselt (Vahe teelt - tee nr 2451020).

Joonisel näidatud kruntide juurdepääsu paiknemised on põhimõttelised, viidates krundi juurdepääsu küljele.

Vastavalt Liikluslahendus OÜ töö nr 233806 liiklusprognosile kasvab 2045. aastaks Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 keskmine ööpäevane liiklussagedus 3500 sõidukini (vastab III klassi maantee liiklussagedusele).

Liikluslahendus OÜ tööga nr 233806 on lahendatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad. Kuna liituva tee liiklussagedused on alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik.

Vajalikuks liitumisnähtavuseks on arvestatud Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaanteel nr 11110 (peatee, kus suurimaks lubatud kiiruseks on 70 km/h) 120 meetrit. Vahe tee (tee nr 2451020) ja planeeringualast lõunasuunda kavandatava Piiburi tee (liituvad teed, mille ristmikul on teeandmise kohustus) liitumisnähtavuseks on 7 meetrit. Ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad on kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Lisaks on planeeringu põhijoonisel (joonis 4) kujutatud planeeritud ja olemasoleva kergliiklustee ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteede projekteerimismid“, tuleb Nehatu - Loo - Lagedi kõrvalmaanteel nr 11110 tagada külgnähtavus 16 meetri ulatuses (vastab 80 km/h kiiruse juures rahuldavale projekteerimise tasemele) ning riigitee ääres vaba ruumi 5,2 või 7 meetrit sõltuvalt mulde nõlvusest (vastab 80 km/h kiiruse juures rahuldavale projekteerimise tasemele).

Vajaliku külgnähtavuse ja vaba ruumi ulatus on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringuga kavandatakse uue tupiktänavara rajamist Biotiigi katastriüksusele planeeritud elamuala teenindamiseks. Sõidutee lahendamisel tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid (näiteks sõidutee kitsendamine haljasaladega). Tupiktee otsa tuleb rajada normidele vastav ümberpöörämiskoht.

Lisaks on tee- ja tänavara maa krunt planeeritud ala lõunaosasse, et ühendada Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 äärne kergliiklustee Peakraavi teega (tee nr 2451015) planeeringuala lõunanurgas. Eraldi krunt on planeeritud ka Biotiigi katastriüksusel olemasolevale kergliiklusteele. Lõplik liikluslahendus antakse edasisel projekteerimisel.

Kergliiklejatele on uued kergliiklusteed planeeritud nii planeeringuala lõunaosasse kui ka läbi Kaldase pargi.

Nii sõidukite kui ka jalgrataste parkimise lahendamisel tuleb lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standardist. Planeeritud hoonete jaoks vajalikud parkimiskohad tuleb lahendada oma kinnistul. Esmane parkimisarvutus on esitatud tabelis 2. Lõplik parkimislahendus tuleb anda hoonete ehitusprojektidega.

Kaldase parki kavandatud võimaliku mänguväljaku külastajad on eeldatavalt lähipiirkonna elanikud, kes liiguvad mänguväljakule jalgsi või rattaga. Kaugemalt tulijad saavad kasutada Kaldase pargist põhjasuunas paikneva Spordi tee äärde planeeritud avalikku parklat, mille on kavandanud 2023. aastal kehtestatud „Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneering“. Kavandatud avaliku parkla asukoht on toodud funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2) oleval skeemil.

Parklates tuleb liiva- ja õlipüüdurid lahendada vastavalt kehtivatele normidele.

Planeeritud ehitusõiguse saab rakendada mahus, mis tagab normatiivse parkimise.

Tabel 2. Kruntide parkimisarvutus (vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad")

Krunt	Brutopind, m ² / elamisühiku arv, tk	Parkimisnormatiiv	Parkimiskohad
POS 1 (ridaelamu)	9	2	18
POS 2 (ridaelamu)	9	2	18
POS 3 (ridaelamu)	9	2	18
POS 4 (paarismaja)	2	2	4
POS 5 (paarismaja)	2	2	4
POS 6 (paarismaja)	2	2	4
POS 7 (paarismaja)	2	2	4
POS 11 (tööstusettevõtte)	500x2=1000	korruselamute ala 1/150	7
POS 12 (tööstusettevõtte)	500x2=1000	korruselamute ala 1/150	7
POS 13 (tööstusettevõtte)	300x2=600	korruselamute ala 1/150	4

*Märkus - arvutustel on arvestatud võimalikku maksimaalset ehitusmahtu ning ühte võimalikku maakasutust.

Graafiliselt on kavandatud juurdepääsud, põhimõtteline liiklusskeem ja parklate paiknemise võimalik lahendus kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Meeldiva ja jätkusuutliku elukeskkonna loomiseks tuleb planeeringualale kavandatud suuremad kui 10-kohalised parklad liigendada kõrghaljastusega.

Planeeritud Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 äärsed krundiosad tuleb haljastada vähemalt üherealise kõrghaljastusega, et vähendada teest tulenevaid häiringuid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, tuleb nähtavuskolmnurgas paikneva puu oksad puu kasvades maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni eemaldada.

Kruntide POS 11-13 kavandamisel peab krundi pindalast minimaalselt 20% moodustama haljasala.

Kruntidele POS 1-4 on Saha peakraavi äärde kavandatud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise ala, et soodustada piirkonna elurikkust.

Kõrghaljastuse lähedusse kavandatud tehnovõrkude kaitseks on soovitatav kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse.

Haljastuse põhimõtteline lahendus on toodud joonisel 4 ning seda tuleb täpsustada maastikuarhitektuurse- või haljastusprojektiga. Projektis tuleb hinnata planeeringuala olemasolevate puude seisukorda ja haljastuslikku väärtust ning võimalusel väärtuslikud puud säilitada.

3.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritud teede aladel ja hoonestusaladel tuleb vajadusel maapinda tasandada. Vertikaalplaneerimisega tuleb anda kalded hoonetest eemale ning tagada pinna- ja sademevee äravool. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele.

Täpne vertikaalplaneeringu lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ning liitumispunktide paiknemine joonisel 2.

Transpordiameti vastutusalasse jäävale teemaale uute trasside kavandamine tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Lahendused on esitatud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele (toodud planeeringu lisades).

3.8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on lahendatud tsentraalse veevõrgu baasil vastavalt Loo Vesi OÜ 10.12.2020 tehnilistele tingimustele nr 70/2020.

Planeeritud elamuala liitumispunkt Loo aleviku ühisveevärgiga on kavandatud Rimmelga tee lõik 3 kinnistust läbivast PEH110 veetorust.

Positsioonide 11-13 veevarustuse tagamine on ette nähtud olemasolevatest liitumispunktidest Vahe teel (tee nr 2451020).

Ühenduste loomisel tuleb lähtuda tehnilistes tingimustes sätestatud nõuetest.

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskujaja 8 m või kompenseerida tuleohutuskujaja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Lähtuda tuleb standardist EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrje veevarustus tagatakse olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade ja ühe täiendavalt planeeritud hüdrandi baasil. Uus hüdrant on kavandatud krundi POS 9 lõunaosasse. Planeeritud hüdrandil peab olema tagatud arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s vähemalt 3 h jooksul.

3.8.2. Reoveekanalisisatsioon

Reoveekanalisisatsioon on lahendatud tsentraalvõrgu baasil vastavalt Loo Vesi OÜ 10.12.2020 tehnilistele tingimustele nr 70/2020.

Detailplaneeringuga kavandatud elamuala kanalisatsiooni eelvooluks on ette nähtud R Emmelga tee lõik 3 kinnistule Kruusimäe 2 kinnistu detailplaneeringuga planeeritud reovee ülepumpla. Olemasolev kanalisatsiooni survetoru DN50 asendatakse alates planeeritavast ülepumplast kuni liitumiseni Loo aleviku kaevus K-51 survetoruga DN100 (kaevu asukoht märgitud joonisel 2). Lubatud maksimaalne kanaliseeritav kogus ühepereelamu ja ridaelamu boksi kohta on 0,5 m³/d.

Kruntide POS 11-13 reoveekanalisisatsiooni tagamine on ette nähtud olemasolevatest liitumispunktidest Vahe teel (tee nr 2451020).

Krunti POS 12 läbiv kanalisatsioonitorustik, mis teenendab üle tee paiknevaid elamurajoone, on planeeritud tõsta hoonestusalast väljapoole.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida tuleb sademe- ja pinnavee sattumist ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Ühenduste loomisel tuleb lähtuda tehnilistes tingimustes sätestatud nõuetest.

3.8.3. Sademeveekanalisisatsioon

Olemasolev tsentraalne sademeveekanalisisatsioon planeeringuala piirkonnas puudub.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud uus sademeveetorustik, mille eesvooluks on Vadioja.

Põhi- ja tehnovõrkude joonisel on märgitud kaks likvideerimisele kuuluvat kraavi (krundi POS 9 kagunurgas ja kruntidel POS 11 ja POS 12 paiknev kraav). Kruntidel POS 11 ja POS 12 paikneva kraavi asukoht on ühendatud planeeritud sademeveesüsteemiga, et tagada ala normaalne veerežiim.

Geodeetilise alusplaani andmetel paikneb Biotiigi katastriüksusel drenaažitorustiku võrgustik, mis tõenäoliselt on amortiseerunud ning nähakse planeeringuga ette likvideerida.

Kohast, kuhu naabruses kehtiv "Jõelähtme valla Loo aleviku Kruusimäe 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering" näeb ette juhtida sademevee, saab vee torustikuga suunata planeeringuala lääneosas olevasse kraavi.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt 18.01.2021 väljastatud Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele nr 01-2021.

Kogu planeeringuala elektrivarustus on lahendatud olemasolevast Rimmelga alajaamast kaabelliinide baasil. Samast alajaamast on võimalik ka kruntide POS 11-13 varustamine, kuna planeeritud trassi pikkus liitumiskilbini on 200 m.

Planeeritud kruntide piirile on kavandatud kas üksik- või paarisliitumiskilbid.

Vajadusel tuleb ümber tõsta krunte POS 1, 2, 3 ja 7 läbivad olemasolevad elektrivõrgu rajatised. Võimalik uus trassikoridor on märgitud tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Täiendavalt on lubatud elektrivarustuse tagamiseks kasutada päikesepaneele. Need on lubatud paigutada hoone katusele või katusena, samuti võib kasutada innovaatilisi erilahendusi, mille korral päikeseenergia muundur on hoone konstruktsiooni element, mis sobitub hoone arhitektuurse lahendusega.

Soovituslik on kavandada loodavale ühendusteele Biotiigi krundil tänavavalgustus. Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada edasisel projekteerimisel.

3.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud ELA SA sidevõrgu baasil lähtuvalt ELA SA poolt 06.01.2021 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT1207HR.

Liitumine sidevõrguga on kavandatud Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee nr 11110 ääres paiknevast ELA SA sidetrassist. Trassile tuleb paigaldada pealtpaigaldatav sidekaev tähisega 094YK25, millest on ette nähtud sideühendused planeeritud kruntidele. Ühenduse loomisel tuleb lähtuda tehnilistes tingimustes sätestatud nõuetest.

Lahendus on seotud Leonhard Weiss OÜ töös nr VT1772 „Loo aleviku passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamise projekt“ projekteeritud sidekaabli paiknemisega.

3.8.6. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil, kasutades kaasaegseid keskkonnasõbralike lahendusi. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid ja saastavaid küttematerjale. Lubatud on kasutada soojavarustuse tagamiseks ka päikesepaneele ning maasoojussüsteemi kui need rajatakse naaberkrundi piirist vähemalt 2 m kaugusele.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata hoonete

projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele ning olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Vahe tee 4 katastriüksuse edelanurgas ja Biotiigi katastriüksuse kagunurgas registreeritud karuputke kolooniad tuleb likvideerida.

Riigimaantee kaitsevööndis võib planeeringualal esineda liiklusest tulenevaid häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Täpsemalt hindab maanteelt lähtuvat müra planeeringualale Kobras OÜ töö „Liiklusmüra hindamine (modelleerimine) Loo alevikus Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu jaoks“, millest järeldub, et arvestades 2024. aasta prognoositavat liikluskoormust Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteel nr 11110, müra piirväärtuseid Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksustel ei ületata. Mürataset saab soovi korral veelgi vähendada, kui piirata kiirust planeeringualaga külgneval teelõigul 50 km/h või juhul, kui kiiruseks jääb 70 km/h, rajada elamumaa ja äri-ning tootmismaa küljele müratõkkevall või -sein. Müratõkkevalli ega -seinaga mürasummutus ei avalda mõju hoonete teisele ja kolmandale korrusele.

Samuti on soovituslik mürakoormuse vähendamiseks hoonete tänavapoolne fassaad rajada hea heliisolatsiooniga väliselementidest. Vastavalt EVS 842:2003 tuleks projekteeritava ehitise välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisolatsiooni indeksit $R'w+C_{tr}$, lähtudes keskkonnamüra (liiklusmüra) taseme suurusest, ehitise tüübist ja ruumide kasutusotstarbest. Tänavapoolsetel aknaklaasidel tuleks eelistada müra summutavaid tooteid. Lisaks tasub projekteerimisel võimaluse korral magamistube mitte planeerida maantee poole. Kui hoonete tänavapoolsetele külgedele rajatakse rõdud, tasub kaaluda nende klaasimist.

Lähim tööstusmüra allikas, Väo V lubjakivikarjääri tekitatav müra 1200 m kauguselt ei ole planeeringualal modelleerimise järgi tajutav ega ületa müra piirväärtust.

Terviseameti labori tehtud müramõõtmistest on selgunud, et lennuliikluse tõttu võivad ligikaudu 3% kõigist ülelendudest öisel ajal ületada maksimaalseid müratasemeid müratundlike hoonetega aladel. Lennuliikluse mõju detailplaneeringu alal on võimalik leevendada vaid hoonete isolatsiooni kaudu.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Ehitusest tuleneva müra ja vibratsiooni tasemed peavad vastama kehtivatele normidele.

Planeeringuala asub kõrge radooniriskiga alade hulgas. Sellest tulenevalt peab projekteerija planeeringu elluviimisel hindama vajalikke radoonikaitse meetmeid ja neid rakendama, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning otsustama, kas selleks on eelnevalt vajalik teostada pinnaseõhu radoonisisalduse uuring.

Pinnasele avaldatava negatiivse mõju vähendamiseks on soovitatav ehitustööde käigus kasvupinnas eemaldada, ladustada kuhilates ning kasutada seda hiljem haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast on soovitatav materjali sobivuse korral kasutada kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Juhul, kui tööde käigus koguneb ehitusaladele liigvesi, tuleb selle kogumisel ja ärajuhtimisel järgida seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

3.10. Inim- ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude analüüs

3.10.1. Majanduslikud mõjud, sh tegevuse tasuvus

Uute ärikruntide lisandumine loob soodsamad võimalused piirkonna majandustegevuse elavdamiseks. Lisaks suureneb uute elamuasemete loomisega kohalike teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad kvaliteetsed ja kaasaegsed hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringulahenduse jaoks koostatud liiklusuuringu kohaselt ei koorma lisanduv liiklus olemasolevat teedevõrku liigselt ning teedega seotult ei pea seega tegema väga suuri investeeringuid. Kuna planeeringuala läheduses on olemas tehnovõrgud ja teedevõrk (või avalikult kasutatava tee jaoks kavandatud katastriüksused), ei nõua taristu rajamine ülemääraseid kulusi ning võib eeldada, et planeering on majanduslikus mõistes jätkusuutlik.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

3.10.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Seetõttu võib eeldada, et planeeritava tegevusega negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

3.10.3. Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud kvaliteetne ruum tõstab elukeskkonna väärtust, mis soodustab ala sotsiaalset arengut. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisega kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol.

Radooniga seotud võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb järgida planeeringu keskkonnatingimuste peatükis toodud tingimusi.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

3.10.4. Looduskeskkonna mõjud

Arvestades Saha peakraavi äärde kavandatud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise ala, mis soodustab piirkonna liigirikkuse säilimist ning üldiseid planeeringuga sätestatud haljastusnõudeid, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

Planeeringuala aktiivne kasutuselevõtt ja hooldamine aitab kaasa invasiivse võõrliigi, karuputke, tõrjumisele.

Reovee ja sademevee nõuetekohane kanaliseerimine tagab piirkonna põhja- ja pinnavee kaitstuse.

Planeeringuga kavandatav avaldab negatiivset mõju pinnasele (ehitiste rajamise käigus) – mõju on küll lokaalne, aga pöördumatu. Teisalt on planeeringualal tegemist suures osas juba eelnevalt täidetud pinnasega, mille looduslik katend pole tekkinud väga pika aja jooksul. Negatiivset mõju aitab vähendada detailplaneeringu keskkonnatingimuste peatükis toodud soovitude järgimine.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju õhusaastele – võimaliku mõju minimeerimiseks on planeeringuga lubatud kasutada hoonete soojavarustuse tagamiseks ka keskkonnasäästlikke tehnoloogiasid.

Planeeringuga nähakse ette mõningate olemasolevate puude likvideerimine, ent samas planeeritakse uut kõrghaljastust nii tänava äärde kui planeeritud kruntide piirile.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on soovitatav rajada välisvalgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Kvaliteetsest materjalist hooned ning töökindlad ja lukustatavad avatäited loovad turvalise keskkonna. Soovitatav on paigaldada kavandatud äri- ja teenindushoonetele piirkonna jälgimiseks kaamerad ning kasutada valvesüsteeme.

Edasise projekteerimise käigus on soovitatav näha ette meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

3.12. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualal asuvatele tehnovõrkudele servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Krundile POS 11 tehakse ettepanek määrata tehnovõrgu servituudid side- ja elektrikaabli lubamiseks kruntide POS 12 ja 13 kasuks ning olemasolevat äri- ja teeninduspiirkonda teenendava ELA SA sidetrassi hooldamiseks ja talumiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

Kruntidele POS 12 ja 13 tehakse ettepanek määrata tehnovõrgu servituut piirkonna elamurajooni teenendava kanalisatsiooniorustiku hooldamiseks ja talumiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

Kruntidele POS 2 ja 3 tehakse ettepanek juurdepääsuservituudi määramiseks, et võimaldada ühise juurdepääsutee rajamist.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

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

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ja liiklusega seotud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Tee ja tänava maa krundid POS 8, 9 ja 10 on ette nähtud üle anda vallale avalikuks kasutamiseks.

Planeeringu ehitusjärjekord:

1. Juurdepääsutee, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine;
2. Ehituslubade väljastamine kruntidele ja ülejäänud rajatistele.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

4.1. Kooskõlastuste ja koostöö ülevaade

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Jrk nr	Asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused / tingimused
Kooskõlastaja	Päästeameti Põhja päästekeskus	19.12.2023	Dmitri Peterson	Lk 26	
	Transpordiamet				
Arvamuse avaldaja	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	13.11.2023	Marko Mittal	Lk 27	
	Loo Elekter AS				
	Loo Vesi OÜ				