

**Töö nr 337**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Loo alevik**

**SAHA TEE 8 ja 8A MAAÜKSUSE JALÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202

e-mail: kantselei@joelahtme.ee

HUVITATUD ISIK: Kikas Oü (äriregistrikood 10112763)

Niidu tee 4, Loo alevik, Jõelähtme vald 74201

Eero Lass, juhatuse liige

tel: +372 50 27 415

e-mail: [eero@kikas.ee](mailto:eero@kikas.ee)

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Keia Kuus

e-mail: [keia@opt.ee](mailto:keia@opt.ee)

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

tel: +372 56 605 462

e-mail: [meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

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

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc47019315)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc47019316)

[3. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc47019317)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc47019318)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc47019321)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc47019322)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc47019323)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc47019324)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc47019325)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc47019326)

[4.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused 8](#_Toc47019327)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc47019328)

[5.1. Krundijaotus 8](#_Toc47019329)

[5.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc47019330)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc47019331)

[5.4. Piirded 9](#_Toc47019332)

[5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc47019333)

[5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc47019334)

[5.7. Keskkonnakaitse 11](#_Toc47019335)

[5.7.1 Radooniriski vähendamise võimalused 11](#_Toc47019336)

[5.7.2 Müra ja vibratsioon 12](#_Toc47019337)

[5.1.1 Keskkonnalubade taotlemise vajadus 12](#_Toc47019338)

[5.2. Tuleohutusnõuded 12](#_Toc47019339)

[5.3. Tehnovõrkude lahendus 13](#_Toc47019340)

[5.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 13](#_Toc47019341)

[5.3.2 Verikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 14](#_Toc47019342)

[5.3.3 Elektrivarustus 14](#_Toc47019343)

[5.3.4 Sidevarustus 14](#_Toc47019344)

[5.3.5 Soojavarustus 15](#_Toc47019345)

[5.4. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 15](#_Toc47019346)

[5.5. Planeeringuala tehnilised näitajad 15](#_Toc47019347)

[6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 15](#_Toc47019348)

1. **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:~

1. **KOOSKÕLASTUSED**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* 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“;
* „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (siseministri 30. märtsi 2017.a. määrus nr 17)
* 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-gedeetiline alusplaan, OÜ G.E.Point töö nr. 20-G217, 28.04.2020.

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

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

Saha tee 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistutest Saha tee 8 ja Saha tee 8a moodustada üks krunt äri- ja korterhoone ehitamiseks. Planeeringuala suuruseks on 0,66 ha suurune maa-ala. Planeeringualast 4775 m2 maa-ala määratakse äri- ja elamumaaks. Ülejäänud planeeritav ala on parkimise tarbeks, mis on kavandatud Toome tee, Saha tee ja Toome park kinnistutele.

Saha tee poolsele alale on kavandatud 2-korruseline maht ning 3-8-korruseline maht krundil on planeeritud vastavalt olemasolevale hoonestusele. Moodustatavatele äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kuni 8-korruselise ärihoone ja korterelamu ehitamiseks. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

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

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 kortermajad. Seega Saha tee 8a kinnistu lõunapoolsesse ossa kortermaja rajamine on sobilik ning sobitub olemasolevate kortermajade vahele.

Ümbritsevad korterelamud on lamekatustega, kuid ka 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, mis asuvad 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 lähipiirkondadega ja Tallinna linnaga.

# VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga, mille järgi asub maaüksus keskuse maal.



*planeeringuala*

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

jõel

**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;

Detailplaneeringuga kavandatakse äri ja elamuhoone kavandamist, seega on detailplaneeringu algatamise taotlus kehtiva üldplaneeringu kohane.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS



## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud 0,66 hektari suurusele alale. Planeetitav ala asub Loo aleviku keskosas, välja kujunenud keskuse maal. Juurdepääs on planeeritavale alale on Saha ja Toome teelt. Planeeringuala ümbruses paiknevad erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Saha tee 8 (Maa-ameti andmetel 20.05.2020)

* Katastriüksuse tunnus 24504:002:0136
* Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%
* Kinnistu pindala: 535 m²

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

Saha tee 8a (Maa-ameti andmetel 20.05.2020)

* Katastriüksuse tunnus 24504:002:0184
* Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%
* Kinnistu pindala: 4272 m²

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

osa Toome park kinnistust (Maa-ameti andmetel 20.05.2020)

* Katastriüksuse tunnus 24504:002:0586
* Maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%
* Kinnistu pindala: 11 551 m² (planeeringuga käsitletakse 1400 m2 ala)

osa Toome tee kinnistust (Maa-ameti andmetel 20.05.2020)

* Katastriüksuse tunnus 24501:001:0062
* Maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%
* Kinnistu pindala: 3642 m² (planeeringuga käsitletakse 450 m2 ala)

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Saha tee lõik 2 | 16089 m² | 24504:003:0964 | Transpordimaa |
| Toome tee | 3643 m² | 24501:001:0062 | Transpordimaa |
| Toome tee 1e | 64 m² | 24504:002:0313 | Tootmismaa |
| Toome tee 1 | 1301 m² | 24504:002:0141 | Elamumaa |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeritav ala piirneb asfaltkattega Saha 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

Kinnistu eri kohtades kasvavad üksikud leht- ja okaspuud.

## Kehtivad piirangud ja kitsendused

* Ranna või kalda piiranguvöönd
* Surveseadme kaitsevöönd
* Sideehitise kaitsevöönd
* Elektripaigaldise kaitsevöönd

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt. Olemasolev hoone lammutatakse ning selle asemele on planeeritud ehitada kuni kaheksa korruseline äri- ja korterhoone. Hoone Saha tee poolne osa on ette nähtud kahe korruseline ning jälgides olemasolevate hoonete ehitusjoont, siis kõrgem maht on paigutatud sellest lähtuvalt. 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.

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

## Krundi ehitusõigus

POS. 1

Krundi suurus 4779 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa 40%, elamumaa 60%

Hoonete suurim arv krundil 1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind 1700 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 35 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus 8k

Parkimiskohtade arv 87

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Jõelähtme vallaarhitektiga;
* Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust.
* Hoonestus võib paikneda ainult krundile märgitud hoonestusalas.
* Hoone suurim lubatud kõrgus on 35m ja suurim lubatud korruste arv 8 korrust;
* Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5–1,0 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;

Hoonete projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

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 planeeringu alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Piirded

Piirete rajamine ei ole lubatud.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringu eskiislahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Saha ja Toome teelt.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Korterelamu parkimine on kavandatud planeeringuala lõunaossa. Parkla loogilisemaks kujundamiseks on krundile pos nr 1 juurde liidetud Toome tee transpordmaast 261 m2. Kuna Toome tee kinnistust liidetakse 261 m2 äri-ja elamumaale on Saha tee 8a kinnistust 289 m2 liidetud Toome tee transpordimaa kinnistule. Toome teele on planeeritud 14 parkimiskohta avalikuks parklaks. Toome tee transpordimaa kinnistule lisandub kokku 28 m2.

Ärihoone ja kortermaja parkimine on ette nähtud krundil pos nr. 1 Saha tee ääres ning krundi lõuna- ja edelaosas. Toome pargi kinnistul on olemasolevat parklat planeeritud laiendada 28. parkimiskoha võrra. Samuti on seitse parkimiskohta kavandatud Toome teele jätkuks olemasolevale parklale.

Parkimiskohtade vajadus lähtuvalt hoonest ja EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi on kokku 120 parkimiskohta. Korterelamumaa ja ärimaa krundile on ette nähtud 87 parkimiskohta. Planeering kaasab toome park kinnistul olemasolevaid parkimiskohti ning juurde on parkimiskohti kavandatud Toome park ja Toome tee kinnistutele. Toome park kinnistule kavandatud parkimiskohtadest 19 on ette nähtud kasutada Toome tee 5 olemasolevale korterelamule. Parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada.

Detailplaneeringu kooseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

**Parkimiskohtade kontrollarvutus**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ehitise otstarve** | **Asutuse / elamu asukoht** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arv krundil** |
| **korruselamute ala** |
| Planeeritav ärihoone | 1 / 60 | 2450:60 = 41 | 23 |
| Planeeritav korterelamu | 1,4 parkimiskohta eluasemele | 1,4x56 = 79 | 64 |
| **Kokku** | | **120** | **87** |
| Planeeritavale äri- ja korterhoonele 38 lisakohta Toome park kinnistul | | | | |
| Planeeritavale äri- ja korterhoonele 7 lisakohta Toome tee kinnistul | | | | |
| Olemasolevale Toome tee 5 korterelamule 19 parkimiskohta Toome park kinnistul | | | | |
| Toome tee kinnistul 14 parkimiskohta avalikuks parklaks | | | | |
| **Planeeritaval alal parkimiskohti kokku 165** | | | | |

## 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 14%. Planeeritava hoone hoovipoolsel parklal on kavandatud äärtes asuvad parkimiskohad murukivist ning koos murukiviga moodustab krundist pos 1 haljastus 23%.

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.

Planeeringuala läänepool asuvad lehtpuud Toome tee ääres on kavandatud säilitada.

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 (näit. 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 (31.07.2020 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.

## 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.

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

Planeeringu realiseerimisega suureneb piirkonna liikluskoormus ning eeldada võib, et suureneb ka ümbruskonna müratase. Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtuda müra normtasemeid käsitlevast määrusest Keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

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.

## Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringu lahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest.

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

Olemasolev tulerõrjehüdrant 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;

## 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 1,5mm² 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 ühiveevärgi 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 juhtitakse sademevee kanalisatsioonitrassi.

Planeeringuala põhjapoolsesse ossa planeeritav 14 kohaline parkla sademevee lahendus ühendada krundi pos nr 1 parkla planeeritava sademevee kanalisatsiooni süsteemiga. 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 kanalisatisooni 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.

## 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 0,66 ha

Kavandatud kruntide arv 1

Krunditava ala maa bilanss:

äri- ja elamumaa 4779 m² 100 %

Täisehituse % 35%

Korruselisus 8

Plan. parkimiskohtade arv: 138

Haljastus 23% (koos murukiviga)

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Detailplaneeringuga järgsete katastriüksuste moodustamine;
* seada vajalikud servituudid;
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, sõlmida nende projekteerimise etapis eraomandis asuvate kinnistute omanikega notariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingutes olema märgitud Loo Vesi OÜ;
* ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
* planeeritava ala 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

29.09.2020