



Iru küla Metsa tee 1 maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003427

Tallinn 2020

Nadja Bruk
Projektijuht
nadja@hendrikson.ee
GSM: 5567 3496

Huvitatud isik
Raivo Pugi
madeli@madeli.ee

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	8
2.1. Alusplaan	8
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele	10
2.3.1. KOOSTATAV JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERING	11
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK.....	12
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
3.2. Kruntide ehitusõigus	12
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	13
3.3.2. Elektrivarustus	13
3.3.3. Soojavarustus	14
3.3.4. Telekommunikatsioonivarustus	14
3.3.5. Tuletõrje veevarustus	15
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	15
3.5. Haljastus ja heakord	15
3.6. Kujad	16
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	16
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine	16
3.9. Servituudi seadmise vajadus.....	18
3.10. Planeeringu REALISEERIMISEST tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ja planeeringu elluviimine	18
C – LISAD	19
D – JOONISED	21
E – KOOSKÕLASTUSED	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Keskkonnaameti 07.08.2019 kiri nr 6-5/19/155-2 *Seisukoht Iru küla, Metsa tee 1 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta;*
2. Jõelähtme Vallavolikogu 16.01.2020 otsus nr 366 *Iru küla Metsa tee 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.*

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Iru külas *Metsa tee 1* (katastriüksuse tunnus: 24504:002:0007, pindala: 4179 m², maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%) maaüksus.

Planeeringuala suurus on ca 0,45 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on *Metsa tee 1* maaüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine kahe elamu ja abihoonete rajamiseks, krundi hoonestusala piiritlemine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja – rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Jõelähtme valla üldplaneering*, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *Iru küla tiheasustusosal, väikeelamumaa* juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu järgi ei ole tiheasustusosal, mis ei ole metsaala, lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute min vahekaugus 25 m.

Detailplaneeringuga kavandatu muudab kehtivat *Jõelähtme valla üldplaneeringut* krundi suuruse ja elamute minimaalse vahekauguse osas.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015);
- *Jõelähtme valla ehitusmäärus* (vastu võetud 15.01.2015 Jõelähtme Vallavolikogu määrusega nr 36);
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 määrusega nr 40 kehtestatud *Jõelähtme valla üldplaneering*;
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusega nr 112 kinnitatud *Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*;
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G. E. Point OÜ (möödistamislitsents EG10409530-01) poolt 21.02.2020 koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 20-G081). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Iru külas *riigimaantee kõrvalmaantee 8900451 Vana-Narva mnt* läheduses. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Metsa tee lõik 1	24501:001:0840	Transpordimaa 100%
Ämma põik	24501:001:0273	Transpordimaa 100%
Metsa tee	24501:001:0268	Transpordimaa 100%
Saha-Loo tee 48	24501:001:0847	Ärimaa 100%
Metsa tee 3a	24504:002:0289	Elamumaa 100%
Metsa tee 3	24504:002:0288	Elamumaa 100%

Planeeringualale on juurdepääs olemasolevalt avaliku kasutusega *Metsa teelt*.

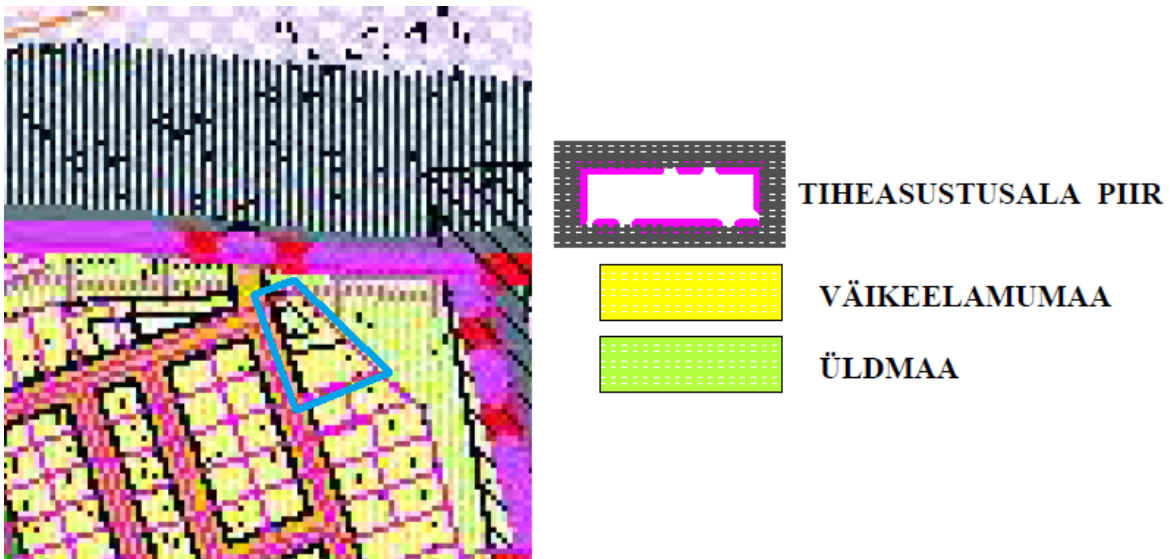
Planeeringuala lähipiirkonda jäävad 1-, 2-korruselised pereelamud. Hooned on rajatud käesoleval sajandil.

Lähimad koolid jäävad Tallinnasse Lasnamäe ja Pirita linnaossa, planeeringualast ca 3,5 km kaugusele (Tallinna Konstantin Pätsi Vabaõhukool, Tallinna Kuristiku Gümnaasium, Lasnamäe Põhikool). Lähimad lasteaiad asuvad samuti Tallinna territooriumil ca 3 km kaugusel (Kihnu Lasteaed, Tallinna Läänemere lasteaid, Mahtra Lasteaed). Lähipiirkonnast annab ülevaate joonis 3- *Kontaktvöönd*.

Arvestades planeeringuala lähipiirkonna iseloomu, on *Metsa tee 1* maaüksusele põhjendatud pereelamute ning neid teenindavate abihoonete rajamine.

2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Jõelähtme valla üldplaneering*, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *Iru küla tiheasustusosal, väikeelamumaa* juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu järgi ei ole tiheasustusalal, mis ei ole metsaala, lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute min vahekaugus 25 m (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte kehtivast *Jõelähtme valla üldplaneeringust*. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

Detailplaneeringuga kavandatu muudab kehtivat *Jõelähtme valla üldplaneeringut* krundi suuruse ja elamute minimaalse vahekauguse osas.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus:

Vastavalt planeerimisseaduse §142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Ämma tee, Metsa tee ja Põllu tee piirkonnas olevate elamukruntide suurus on keskmiselt 1300-1700 m², *Metsa tee 1* naaberkiinnistute suurused on 1541 m² ja 1304 m². Seega koosneb piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuur väiksematest kruntidest kui üldplaneeringuga määratud minimaalne krundi suurus 3000 m². Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on koostamisel oleva *Jõelähtme valla üldplaneeringu* üheks eesmärgiks. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja vaeglennastumise

tingimustes oluline anda elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetse elukoskkonnaga külakeskustesse.

2.3.1. KOOSTATAV JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERING

Koostatava *Jõelähtme valla üldplaneeringu* (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) järgi jääb planeeritav ala *EV- väikeelamu maa-ala* juhtfunktsiooniga alale (vt Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte koostatavast *Jõelähtme valla üldplaneeringust*. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused (vastavalt koostatava üldplaneeringu seletuskirjale ptk 4.3). Järgnevalt on koostatava üldplaneeringu seletuskirjast välja toodud ainult need punktid, mis puudutavad käesolevat detailplaneeringut:

Üldplaneeringust tulenev	Planeeringuga kavandatud
Reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m ² ja kõrgusega 5 m) abihoonet, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti. Hooneid, sh ehitusloakohustusega hooneid, võib rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi	Planeeringuga on antud võimalus ühele elamumaa krundile rajada 1 elamu ja 3 abihoonet
Elamu kõrgus kuni 9 m, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m	Tingimusega on arvestatud- elamud on planeeritud kuni 9 m kõrgused, abihooned 6 m kõrgused
Uute elamukruntide vähim suurus: Iru küla tiheasustusalal 1500 m ²	Planeeritud elamukruntide suurused on 1913 m ² ning 1966 m ²
Kuni 60 m ² suurusega abihoonete rajamine on lubatud juhul, kui see moodustab olemasoleva elamuga, mis asub	Planeeringuga on lubatud suurema kui 60 m ² ehitisealusepinnaga abihoone rajamine, krundile

eraldiseisval maaüksusel, ühtse kompleksi ja on sama kinnistu registriosa koosseisus	rajatavate hoonete ehitisealuste pindade summa ei tohi ületada planeeringuga määratud suurust
Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind kuni 3000 m ² kruntidel kuni 20%	Plan. krundil pos 2 ja pos 3 on hoonete ehitisealuseks pinnaks 20% krundi pinnast
Parkimine lahendatakse omal krundil	Tingimusega on arvestatud, vt ptk 3.4
Juurdepääs hoonetele lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil. Tagatud peab olema päästevõimekus	Juurdepääs mõlemale krundile on olemasolevalt Metsa teelt, kust on tagatud ka päästevõimekus
Tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus teepoolsel küljel on 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%	Tingimus lisatud ptk 3.2

Käesoleva planeeringu lahendus on kooskõlas koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringuga.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasolevast elamumaa sihtotstarbega *Metsa tee 1* maaüksusest moodustada 2 elamumaa sihtotstarbega krunti.

3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Plan. elamu suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Plan. abihoonete suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud plan. hoonete arv krundil (põhihoone/ abihoone)	Suurim lubatud korruselisus (põhihoonel/ abihoonel)	Plan. hoonete suurim lubatud suletud brutopind, m ²
Krunt pos 1	250*	100	1/ 2	2/1	600
Krunt pos 2	250*	100	1/ 2	2/1	600

Märkus: *1- korruselise elamu kavandamisel on lubatud liita abihoone ja eramu ehitisealused pinnad.

Planeeringuga on kruntidele pos 2 ja pos 3 lubatud rajada 1 elamu ning kuni 3 abihoonet. Abihoonete hulka loetakse ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrguseid hooneid. Väljapoole planeeritud hoonestusala ei ole lubatud hooneid kavandada.

3.2.1. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED PLANEERITAVATELE HOONETELE

- Hoonete kõrgus planeeritavast maapinnast mõõdetuna: elamul kuni 9 m, abihoonetel kuni 6 m. Elamu tohib olla kuni 2- korruseline, igal elamukrundil tohib olla 1 elamu ja kuni 3 abihoonet;
- Lubatud katusetüüp: kald- või viilkatus;

- Fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvpinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine;
- Piirdeaed on lubatud, kõrgus 1,5 m, läbipaistvus vähemalt 30%, piirde tüüp: võrkaed, puitlippaed.

3.3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks Loo Vesi OÜ poolt 14.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 06/2020.

Piki Metsa teed kulgevad olemasolevad Iru küla ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid.

Veevarustus:

Plan. krundi pos 2 veevarustus lahendatakse *Metsa tee 1* maaüksuse piirile rajatud olemasolevast maakraanist MK-4. Plan. krundi pos 3 liitumiseks ühisveevärgiga on planeeritud uus veetorulõik ning liitumispunkt krundi pos 3 piirile transpordimaale.

Lubatud maksimaalne veetarbimine on kuni 1,0 m³/d, kogust pole lubatud ületada.

Kanalisatsioonivarustus:

Plan. krundi pos 2 kanalisatsioonivarustus lahendatakse *Metsa tee 1* maaüksuse piirile rajatud olemasolevast liitumiskaevust K2-3. Plan. krundi pos 3 liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on planeeritud uus kanalisatsioonitorulõik olemasolevast kaevust K2-4 ning liitumispunkt on kavandatud krundi pos 3 piirile transpordimaale.

Lubatud on kanaliseerida maksimaalselt kuni 1,0 m³/d, kogust pole lubatud ületada. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine olmekanalisatsiooni.

Sademeveelahendus:

Planeeringualal tekkivad sademeveed on ette nähtud imutada oma krundi piires. Ehitusprojekti staadiumis kruntide vertikaalplaneerimise käigus peab olema välistatud sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Loo Vesi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Veesisend näha ette plastist joogiveetorust PEM32, lubatud on kasutada vaid elektrikeevisliitmikke;
- Veemöödusõlm paigaldada kuiva ja sooja ruumi võimalikult lähedale veesisendi sisenemiskohale. Veearvesti konsool paigaldada veearvestile ½" (veearvesti paigaldab Loo Vesi OÜ).

3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala elektrivarustuse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 27.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 343847.

Planeeringuala orienteeruv elektrivajadus on 3x32A.

Planeeritud hoonete elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette uute 0,4 kV madalpinge maakaabelliinide toomine algusega olemasolevast õhuliini mastist 10437. Planeeritud kruntide piiridele transpordimaale on ette nähtud liitumiskilbid, mille teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga;
- elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele;
- planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
- kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

3.3.3. SOOJAVARUSTUS

Piirkonnas puudub kaugküttevõrk, mille kaudu oleks võimalik tagada tsentraalne soojavarustus. Planeeritud hoonete kütmiseks tuleb kasutada alternatiivseid kütteviise (näiteks puiduhake, puidugraanulid, puit-, pellet-, gaasi-, õli- või elektriküte, õhk-soojuspump vm sobiv ning keskkonnasõbralik kütteviis). Otstarbekas on kombineerida erinevaid kütte viise.

3.3.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidelahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 25.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 33465816.

Metsa teel paiknevad olemasolevad Teliale kuuluvad sidekaablid. *Metsa tee 1* maaüksuse tarbeks on *Metsa tee 3* kinnistu ääres transpordimaal olemas VMOHBU3x2x0,5 sidekaablivaru. Planeeritavate eluhoonete sideühenduseks kavandatakse uus sidekanalisatsioonitoru algusega VMOHBU3x2x0,5 sidekaablivarust. Liitumispunktid planeeritud sidekanalisatsiooniga on ette nähtud transpordimaale ca 0,5 m kaugusele plan. krundi piirist.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m;
- Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm;
- Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale;
- Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele §15". Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused;
- Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada Telia vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikmahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada CAT6 tüüpi kaablitega. Jaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga;
- Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja

kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

3.3.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (*eluhooned*) alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP2.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik normvooluhulk I kasutusviisiga hoonete puhul 10 l/s 3 tunni jooksul. Vastavalt Loo Vesi OÜ poolt 14.02.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 06/2020, on tulekustutusvesi 10 l/sek 3 h piirkonnas garanteeritud. Olemasolev tuletõrjehüdrant asub planeeringuala naabruses, *Ämma põik 13* kinnistu ees transpordimaal.

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Vastavalt määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* §22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (näiteks tulemüüri). Planeeringus on kruntide hoonestusalad kavandatud teineteisest 8 m kaugusele, samuti jäävad olemasolevad hooned kavandatust kaugemale kui 8 m ehk tulemüüri vms rajamise vajadus planeeringus puudub.

3.4. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on juurdepääs olemasolevalt avaliku kasutusega *Metsa teelt*. Krundile pos 2 nähakse ette uus mahasõit Metsa teelt, krundil pos 3 on mahasõit juba olemas ja see säilib.

Parkimiskohad on lahendatud mõlema krundi piires individuaalselt. Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.2, elamu liik: *eramu*, elamu asukoht: *väike-elamute ala* (3). Mõlemale krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta oma krundi piires. Lubatud on nii hoonesisene kui -väline parkimine.

Olemasolev *Metsa tee* kulgeb tänasel päeval osaliselt *Metsa tee 1* maaüksuse sees. Planeeringuga on ette nähtud transpordimaa krundi pos 1 (300 m²) moodustamine *Metsa tee 1* maaüksusest. Sellega lahendatakse, et tee kulgeb edaspidi transpordimaa kinnistul.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Kõrghaljastust kasvab planeeritaval alal vähe. Planeeringuga on soovitatav olemasolev kõrghaljastus säilitada võimalikult suures mahus. Planeeritud elamumaa krunte on soovitatav haljastada traditsiooniliselt: õuealad koos viljapuu- ning iluaedadega.

Lubatud on piirdeaia rajamine kinnistute piirile, kõrgusega 1,5 m ja läbipaistvusega vähemalt 30%. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

- Kompostimist Saha-Loo tee 48 ärimaa poolsesse külge ei ole ette nähtud

3.6. KUJAD

Planeeritavate eluhoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP2.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele §22: Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.*

Planeeringus on kruntide hoonestusalad kavandatud teineteisest 8 m kaugusele, samuti jäävad olemasolevad hooned kavandatust kaugemale kui 8 m ehk tule müüri vms rajamise vajadus planeeringus puudub.

3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Soovitav on iga elamumaa krundi sissepääs valgustada, sest valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismi ja sissemurdmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Samuti tõstab turvalisust hoonete ümbrusesse piirdeaedade rajamine. Autode parkimine krundil aiaga piiratud alal vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Elamumaa krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuritegevuse ohtu. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Jäätmete kogumine viiakse läbi individuaalselt iga elamumaakrundi piires. Elamumaa krundid tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Konteinerite paigutamine juurdepääsu teede äärde tagab prügiveoautodele kerge ligipääsu. Jäätmed on soovitatav koguda sorteeritult. Sorteerimata segaolmejäätmete prügikonteinereid tuleb tühjendada vastavalt vajadusele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Liiklusest tulenevad (k.a ehitusaegne liiklus) müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 kehtestatud liikluse müra normtasemetele. Siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ning mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra teest*.

Tagada planeeritavates hoonetes piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides* või EVS-EN 17037:2019 *Päevavalgus hoonetes* ja EVS 938:2019 *Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev* toodule.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad*, tuleb elamute puhul alati teostada pinnase mõõtmised.

Vaadeldaval alal on põhjavee loodusliku kaitstuse hinnanguks – *kaitsmata ala (vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub*, allikas: Maa-ameti Geoportaali kaardiserver, geoloogia kaardirakendus, põhjavee kaitstuse kaart). Pinnase ja põhjavee reostumise oht esineb vaid ehitustööde käigus, ehitustegevuse käigus pinnasele sattuv reostus (mootorikütus, õlid) tuleb koos pinnasega välja kaevata ja alalt eemaldada. Planeeringuga ei kavandata potentsiaalselt ohtlikke reostuse riskiga tegevusi. Võimalikud lekked masinatest satuvad esmalt kõvakattega pindadele, kust nende eemaldamine on lihtsam. Hilisema ekspluatatsiooni käigus ei ole pinnase ega põhjavee reostumine tõenäoline.

Vastavalt Terviseameti 01.09.2020 kirjale nr 9.3-1/20/6169-4, tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste nõuetega:

- Edasisel planeerimisel on soovitatud vältida eluruumide paigutamist Vana-Narva mnt poolse krundi piiri äärde.
- Planeeritavast alast ca 130 m kaugusel asuvad mitmed tööstusettevõtted. Detailplaneeringu ala välisõhus levivad tööstusmüra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud teiste elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemet.
- 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.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud järgmised servituudi vajadusega alad:

Krunt pos 1:

- Servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala plan. madalpinge maakaabelliinile koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala plan. veetorule koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks.

3.10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA JA PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkiinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kiinnistute igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu realiseerimise etapid:

- Maaüksuste jagamine ja katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kiinnistusraamatusse;
- detailplaneeringuga kavandatavate transpordimaa krundi tasuta võõrandamine vallale;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;
- kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

C – LISAD

1. AS Loo Vesi vee- ja kanalisatsioonivarustuse tehnilised tingimused nr 06/2020, väljastatud 14.02.2020;
2. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33465816, väljastatud 25.02.2020;
3. Elektrilevi OÜ elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 343847, väljastatud 27.02.2020.
4. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. Akukon Eesti OÜ, töö nr 201100-1, 4.08.2020.

D – JOONISED

1. Asendiplaan
2. Tugiplaan M 1:500
3. Kontaktvöönd M 1:2000
4. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

E – KOOSKÕLASTUSED