

**Töö nr 479**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Iru küla**

**SAHA-LOO TEE 36, 38, 40, 42, 44 JA**

**SAHA-LOO TEE LÕIK 8 MAAÜKSUSTE**

**DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus (äriregistrikood 75025973)

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla,

Harjumaa 74202

kantselei@joelahtme.ee

HUVITATUD ISIKUD: Poolsaare Ärimaja OÜ (äriregistrikood 11228321)

Junga tee1, Rohuneeme küla, Viimsi vald

Tarmo Küla

tel: +372 5237563

info@viimsiarimaja.eu

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

tel: 56 605462

[meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

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

[1. Planeeringu koostamise alused 4](#_Toc100855508)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 4](#_Toc100855509)

[2.1. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule 5](#_Toc100855510)

[2.2. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule 5](#_Toc100855511)

[2.2 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU OSALINE MUUTMINE 6](#_Toc100855512)

[2.3 Planeeringu eesmärk 7](#_Toc100855513)

[3. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 7](#_Toc100855514)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc100855515)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc100855516)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 8](#_Toc100855517)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 8](#_Toc100855518)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 8](#_Toc100855519)

[3.6. Olemasolev haljastus ja reljeef 8](#_Toc100855520)

[3.7. Kehtivad piirangud 8](#_Toc100855521)

[4. Planeeringu ettepanek 9](#_Toc100855522)

[4.1. Krundijaotus 9](#_Toc100855523)

[4.2. Maaüksuse koormusnäitajad 9](#_Toc100855524)

[4.3. Krundi ehitusõigus 9](#_Toc100855525)

[4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc100855526)

[4.5. Piirded 10](#_Toc100855527)

[4.6. Muinsuskaitse 10](#_Toc100855528)

[4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 10](#_Toc100855529)

[4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 12](#_Toc100855530)

[4.9. Vertikaalplaneerimine 12](#_Toc100855531)

[4.10. Tuleohutusnõuded 13](#_Toc100855532)

[4.11. Servituutide vajaduse määramine 13](#_Toc100855533)

[4.12. Tehnovõrkude lahendus 14](#_Toc100855534)

[4.11.1 Veevarustus ja reovee kanalisatsioon 14](#_Toc100855535)

[4.11.2 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine 15](#_Toc100855536)

[4.11.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus 16](#_Toc100855537)

[4.11.4 Tänavavalgustus 16](#_Toc100855538)

[4.11.5 Sidevarustus 16](#_Toc100855539)

[4.11.6 Soojavarustus 17](#_Toc100855540)

[4.11.7 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 17](#_Toc100855541)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine 17](#_Toc100855542)

[5.1 Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 17](#_Toc100855543)

[5.2 Müra ja vibratsioon 18](#_Toc100855544)

[5.3 Põhjavesi ja pinnavesi 18](#_Toc100855545)

[5.4 Radoon 19](#_Toc100855546)

[5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 19](#_Toc100855547)

[**7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID** 19](#_Toc100855548)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* Saha-Loo tee 36 – 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 topo-geodeetiline alusplaan, koostaja OüAderGeo, töö nr 031021 30.10.2021.

1. **JOONiSED**
2. AS-01 Asukohaskeem M 1:~
3. AS-02 Kontaktvööndi plaan M 1:~
4. AS-03 Tugiplaan M 1:500
5. AS-04 Põhijoonis M 1:500
6. AS-05 Tehnovarustuse koondplaan M 1:500
7. **KOOSKÕLASTUSED**
8. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* Jõelähtme Vallavolikogu otsus 14. oktoober 2021 nr 604 „Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ”.

**Koostamise lähtedokumendid**

* Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).
* Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
* Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).
* Maardu linna üldplaneering (sh koostamisel olev).
* Jõelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15.01.2015 nr 36, jõustunud 01.03.2015.a);
* Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
* Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
* siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 “Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Iru külas. Iru küla piirneb põhjast piki Vana-Narva maanteed Viimsi vallaga, idast piki Saha–Loo teed Maardu linnaga, lõunast Peterburi maanteega ja läänest Tallinna linna Lasnamäe linnaosa piiriga.

Planeeringuala jääb Iru küla äärealale, Tallinna linnast u 500 m kaugusele. Planeeringualal on ühine piir Viimsi vallaga ja Maardu linnaga.

Suures osas on Iru küla monofunktsionaalne, hoonestatud elamutega. Iru külla jääv planeeringuala lähiala on hoonestatud ühe kuni kahe korruseliste ühepereelamutega, kuid lähiala, mis jääb Maardu linna, on hoonestatud suurte lao- ja tootmishoonetega. Planeeringuala lähialal, mis jääb Viimsi valda, paiknevad suured kaitsematsaga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud ja vahetult Narva maantee ääres paiknevad ärimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestamata v.a. automaattankla, mis on vahetult planeeringuala vastas.

Piirkonna hoonestus on väga eriilmeline. Lähipiirkonna üksikelamud (üksikud paariselamud) on 1- kuni 2-korruselised, erinevate kaldkatustega hooned, domineerivaks välisviimistlusmaterjalideks silikaat- telliskivi, lisaks krohv- ja vähesel määral puit. Lähipiirkonna tootmishooned on valdavalt plekk-kattega viil- või kaarhallid.

Iru küla lähikonnas asub looduskaunis Pirita jõe ürgorg, mis jääb planeeringu alast u. 500m kaugusele. Pirita jõeääres on supluskohad vajalike rajatistega, istumiskohad ja korrastatud puhkeala külaelanike (tenniseväljak, erinevad laste mänguväljakud).

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringu ala piirneb läänes Saha-Loo teega. Riigi põhimaantee 1 Tallinna-Narva tee(Peterburi tee) jääb 1,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühenduslähialadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualalähialal. Bussipeatus Põllu paikneb planeeringu alast 100m kaugusel Põllu tee ja Ämma põik ristumisel ja bussipeatus Iru paikneb planeeringu alast 200 m kaugusel Narva maantee ja Pärnamäe tee ristumisel.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Loo alevis, kuid enamus Tallinnas.

Planeeringuala asub logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on üldmaa transpordimaa.

**Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**

## 

Koostatud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta planeeringualal Jõelähtme valla üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtfunktsiooni. Planeeringuala üldplaneeringu kohased juhtotstarbed üldmaa ja osaliselt transpordimaa on ette nähtud muuta ärimaa sihtotstarbega krundiks.

Osale transpordimaa juhtivotstarbega alale nähakse ette krunt sihtotstarbega transpordimaa.

Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmise vajadus on tingitud olemasolevast väljakujunenud keskkonnast. Planeeringuala ümbritsev linnaruumi funktsionaalsus soodustab planeeringualale äripindade ehitamist. Planeeringualast itta ja lõunasse jäävad suured tootmis-ärimaa kinnistud, hoonestatud äri-, tootmis- ja laohoonetega Planeeringuala piirneb läänes elamute alaga.

Piirkonna polüfunktsionaalsus tagab elutegevuse ööpäevaringselt ja loob elamualade läheduses töökohad.

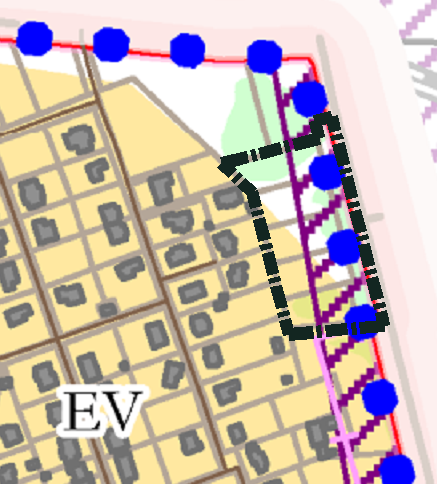
Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek kehtivat üldplaneeringut muuta. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeritavad maaüksused paiknevad tiheda liiklusega Saha-Loo tee ääres, kus kehtiva detailplaneeringuga oli kavandatud viis üksikelamumaa sihtotstarbega krunti. Algatatava detailplaneeringuga kavandatav ärihoone koos krundile rajatava haljastusega pakub olemasolevatele elamutele turvalist puhvertsooni aktiivse liiklusega riigitee ja elamukruntide vahel.

**Koostatud detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

## Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette planeeringu alasse jäävad kinnistud liita üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks.

**Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**

****

Saha-Loo tee 36 -44 ja Saha-Loo tee lõik 8-9

**Väikeelamumaa-ala (EV) –**Üksikelamu (ühe põhisissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga elamu) ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alale võib ehitada: üksikelamuid; kaksikelamuid. Lisaks võib väikeelamu maa-alale ehitada: kaubandus- ja teenindushooneid; büroo-, ühiskondlikud-, kultuuri- ja spordihooneid; äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele; muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi; rajada haljas- ning pargialasid.

Planeeringu ala jääb Tallinn-Narva maantee ja Saha-Loo tee äärsesse äri- ja tootmispiirkonda kuna logistilisest asukohast tulenevalt ning juba toimivate äri- ja tootmispiirkondadena on Tallinn-Narva maantee äärne piirkond sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks.

Planeeringuala jääb osaliselt koostatavas üldplaneeringus (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) ette nähtud perspektiivse põhimõttelise raudtee koridori, mis on määratud Rail Baltic raudtee ja Tallinn – Helsingi raudteetunneli ühenduse loomiseks.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu seletuskirjas on rõhutatud, et kuni raudtee koridori täpsema planeerimise ja ühenduse väljaehitamiseni, on lubatud raudtee koridoris rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid. Raudtee koridori väljaarendamisega kaasneb maaomanikul kohustus raudtee koridori rajatud ajutise iseloomuga ehitised lammutada.

**Detailplaneeringu lahendus järgib koostatavat üldplaneeringut.**

# KEHTIVA DETAILPLANEERINGU OSALINE MUUTMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva „Iru küla Matsu 2 maaüksuse detailplaneering“ osaliseks muutmiseks.

2002. aastal kehtestatudJõelähtme vallas Iru külas Matsu 2 maaüksuse detailplaneeringuga on kavandatud 5,82 ha suuruse Matsu 2 maaüksusemaa-alajagamine, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine kinnistu jagamisel tekkinud 17 elamumaa sihtotstarbega krundile kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks ja ühele ärimaa sihtotstarbega krundile kuni kahekorruselise ärihoone ehitamiseks ning kahele tootmismaa sihtotstarbega krundile ühekorruseliste tootmishoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu eskiis on koostatud 1,2 ha suurusele maa-alale, kus paiknevad varem planeeritud viis elamumaa sihtotstarbega maaüksust ja üks transpordimaa sihtotstarbega maaüksus. Planeeringu eskiislahendusega on ette nähtud liita elamumaa sihtotstarbega kinnistud ja osa transpordimaa sihtotstarbega kinnistust üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, muudetakse transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurust ja piire. Planeeritud ärimaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kahekorruselise büroo- ja laohoone ehitamiseks.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse põhjused:

* Narva maantee ja Saha-Loo tee äärne ala on kiiresti arenev äripiirkond, ning senine ehitusõigus ei rahulda tänaseid vajadusi;
* kehtiv lahendus on tänapäevast situatsiooni arvestades ebaratsionaalne;
* maa omanike soov muuta maakasutus otstarbekamaks.

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste liitmine ühtseks ärimaa sihtotstarbega krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine krundile, liikluslahenduse ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 1,2 ha.

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Iru küla kirde osas, Narvamaantee ja Saha-Loo teeristumiskoha vahetus läheduses.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

Planeeringuala moodustavad:

* Saha-Loo tee 36 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0845 pindala 1625 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
* Saha-Loo tee 38 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0844 pindala 1862 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
* Saha-Loo tee 40 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0843 pindala 1851 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
* Saha-Loo tee 42 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0842 pindala 1869 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
* Saha-Loo tee 44 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0841 pindala 1974 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
* Saha-Loo tee lõik 8 kinnistu, katastritunnus 42501:001:2144 pindala 1379 m²; sihtotstarve 100% transpordimaa;
* Saha-Loo tee lõik 9 kinnistu, katastritunnus 42501:001:2145 pindala 1009 m²; sihtotstarve 100% transpordimaa;
* Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Saha-Loo tee 36 - 44 kinnistute sihtotstarve on elamumaa 100%;

Saha-Loo tee lõik 8 ja Saha-Loo tee lõik 9 kinnistute sihtotstarve on transpordimaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeritav ala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Saha-Loo tee L4, katastritunnus 44604:001:0275, pindala 23034 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Metsa tee 3a, katastritunnus 24504:002:0289, pindala 1339 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Metsa tee 5a, katastritunnus 24504:002:0359, pindala 1439 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 1-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120244627), kuur (ehitisregistri kood 1207060);

Metsa tee 7a, katastritunnus 24504:002:0189, pindala 1312 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120630281);

Metsa tee 9a, katastritunnus 24504:002:0193, pindala 1270 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120630280);

Metsa tee 11, katastritunnus 24504:002:0008, pindala 2524 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 116044825);

Metsa tee 13, katastritunnus 24504:002:1540, pindala 2529 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu ((ehitisregistri kood 120260045);

Saha-Loo tee 34, katastritunnus 24504:002:0437, pindala 5521 m², sihtotstarbega ärimaa 50% ja tootmismaa 50%, hoonestatud: 2-korruseline laohoone (ehitisregistri kood 121282604) ja varjualune (ehitisregistri kood 120560484);

Saha-Loo tee 46, katastritunnus 24501:001:0846, pindala 2752 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, hoonestamata;

Saha-Loo tee 48, katastritunnus 24501:001:0847, pindala 7409 m², sihtotstarbega ärimaa 100%, hoonestamata.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab Saha-Loo tee L4 (44604:001:0275), millelt olemasolev mahasõit jääb planeeringuala lõunaossa.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Saha-Loo teel paiknevad kõrgepinge kaablid ja sidekaablid ning gaasitorustik. Kinnistuid Saha-Loo tee 36, 38 ja 40 läbib kõrgepinge kaabel, mis paikneb pikki planeeringuala lõuna – ja läänepiiri.

## Olemasolev haljastus ja reljeef

Planeeringualasse jäävatel kinnistutel on kõrghaljastus. Okaspuud (kuused) paiknevad suures osas kinnistutel Saha-Loo tee 42 ja 44.Kinnistutel Saha-Loo tee 36 – 40 domineerib lehtpuuvõsa.

Kõrghaljastusega planeeringuala on looduslik rohuala (planeeringuala põhjaosa) ja planeeringuala lõunaosa on võsastunud tühermaa (ehitusprahiga).

Planeeringuala on kerge langusega põhjast lõunasse.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

* Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
* gaasitorustike kaitsevöönd mõlemale poole 1 m toru teljest kummalegi poole;
* sidekaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
* elektrimaakaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
* elektri õhuliini 35 – 110 kV kaitsevöönd mõlemale poole liini 25m äärmisest liiniteljest;
* Saha-Loo tee ääres kulgev Rail Baltica võimalik trassikoridor;
* perspektiivne Rail Baltic raudteed ja perspektiivset Tallinna-Helsingi tunnelit ühendava raudtee trassikoridor.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust: viiest elamumaa sihtotstarbega kinnistust ja ühest transpordimaa sihtotstarbega kinnistust moodustatakse kaks ärimaa sihtotstarbega krunti ja säilib transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritud krundijaotus:

Pos. 1 krunt sihtotstarbega ärimaa 100% suurusega 10474 m²;

Pos. 2 krunt sihtotstarbega ärimaa 100% suurusega 86m² (liidetakse Saha-Loo tee 46 kinnistuga),

Saha-Loo tee lõik 9 sihtotstarbega transpordimaa 100% suurusega 1009m².

## Maaüksuse koormusnäitajad

Kavandatud täisehitusprotsent on 26,0%, hoonestustihedus on 0,52.

## Krundi ehitusõigus

Pos. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa

Hoonete suurim arv krundil 2 (ärihoone + abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 2700 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 11 m ärihoone; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2 ärihoone; 1 abihoone

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0–30°

Maksimaalne kõrgusmaapinnast: 11 m ärihoone; 5 m abihoone

Maksimaalne korruselisus 2 - ärihoone; 1 - abihoone

Välisviimistlus: kivi, klaas, betoon, krohv, puit

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi.

Hoonearhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

Kuna planeeringuala jääb osaliselt üldplaneeringus ette nähtud perspektiivse põhimõttelise raudtee koridori, mis on määratud Rail Baltic raudtee ja Tallinn – Helsingi raudteetunneli ühenduse loomiseks ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) seletuskirjas on rõhutatud, et kuni raudtee koridori täpsema planeerimise ja ühenduse väljaehitamiseni, on lubatud raudtee koridoris rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh  
äri- ja tootmishooneid. Detailplaneeringu ala jääb perspektiivse Tallinn–Helsingi raudteetunneli koridori maa-alale ning seetõttu on kavandatavad hooned ajutise iseloomuga, mis tuleb pärast raudteetunneli osas riigi eriplaneeringu kehtestamist ja ehitamiseks ettevalmistustööde tegemist Tallinn-Helsingi raudteetunneli trassile jääval maa-alal lammutada.

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

## Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,2 meetrit.

Piire võib olla võrkpiire või võrkpiire hekiga (teega piirnevatel piiridel).

Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist, piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

## Muinsuskaitse

Muinsusameti kirjas 11.11.2021 nr 1.1-7/1895-3 „Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneering“ on juhitud tähelepanu, et kinnistutel ei paikne kaitse all olevaid kinnismälestisi kuid kinnistutele võib ulatuda Peeter Suure Merekindluse tunneleid sest läheda paikneb Peeter Suure Merekindluse Iru kaitsepositsiooni tunnel, 1914-1916 registrinumbriga 8784.

Naaberkinnistutel Saha-Loo tee 46 ja 48 paikneb pärandkultuuri objekt Peeter Suure Merekindluse Iru kaitsepositsiooni tunnel. Koostatava Saha-Loo tee 46 ja 48 kinnistute detailplaneeringule on Oldscool OÜ poolt on koostatud Saha-Loo tee 46 ja 48 kinnistute detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused 05.05.2020.a kus on määratud:

* Juhul, kui tegemist on tunneli šahtiga (kaardi analüüsi tulemusel peaks üks reljeef kaardil kujutatutest olema algne šaht) ning madalad künkad kinnistul on kunagine maa peale tõstetud aheraine siis reljeefi võib tasandada.
* Kanalisatsiooni või muude trasside ühendamine tunnelitega on keelatud.
* Peeter Suure Merekindluse maa pealsete kaitserajatiste või maa aluste paljandumisel viivitamatult teavitada Muinsuskaitseametit.
* Võimalusel juhtida ametkondade ja omavalitsuse tähelepanu asjaolule, et tunnelikomplekstuleks täpsemalt kaardistada (mäeinseneride poolt).

Kinnistute Saha-Loo tee 46 ja 48 lõuna poolses nurgas võivad paikneda tunneli kinni aetud šahtid. Detailplaneeringualal võivad paikneda tunnelid põhjapoolse piirialal.

Detailplaneeringulahendus näeb ette antud alale olemasoleva kõrghaljastusega haljasala. Vahetus lähedusse ei ole hoonestust planeeritud. Kiirusrežiim Saha-Loo tee projekteeritaval lõigul on ettenähtud 50 km/h.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt Saha-Loo teelt.

Planeeritud krundilt on samuti kavandatud varu väljasõit läbi naaberkinnistu Saha-Loo tee 46.

Reaalprojekti OÜ poolt on koostatud Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee eelprojekt, töö nr  
P20042. Detailplaneeringualaga piirnev Saha-Loo tee lahendus on antud joonisel nr EP\_TL\_2SP-04.

Projekteeritud on 1+1 sõidurada ja tee keskele vasakpöörde sooritamiseks lisarada tänavatele ja mahasõitudele. Kiirusrežiim projekteeritaval lõigul on ettenähtud 50 km/h.

Saha-Loo tee äärde on paremale poole teed projekteeritud 3,0m laiune jalg- ja jalgrattatee. Jalg- ja jalgrattatee on sõiduteest eraldatud 8,5 -10,0m laiuse eraldusribaga. Saha-Loo tee äärde on projekteeritud välisvalgustus. Jalg- ja jalgrattatee on projekteeritud transpordimaa sihtotstarbega kinnistule Saha-Loo tee lõik 9 (24501:001:2145), mis jääb ka detailplaneeringualale. Antud lahendust ei muudeta. Säilib ka projekteeritud mahasõit detailplaneeringualale. Detailplaneeringualale jäävale transpordimaa sihtotstarbega kinnistule Saha-Loo tee lõik 8 (24501:001:2144) on projekteeritud juurdepääsutee kinnistutele Saha-Loo tee 36 – 44. Detailplaneeringulahenduses on ette nähtud moodustada üks ärimaa sihtotstarbega krunt, mille koosseisu on määratud ka kinnistu Saha-Loo tee lõik 8. Projektlahenduses ette nähtud juurdepääsutee vajadust ei ole ja antud alale on planeeritud haljasala, mis jääb planeeritud parkla ja kõnnitee vahele.

Liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti poolt väljastanud kirjaga 06.07.2021 nr 7.1/ -2/ 21/15193-2 „Seisukohtade väljastamine Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 detailplaneeringu koostamiseks“

Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on maanteel tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m, kuid vastavalt §-le 72, lg 4 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku

omavalitsuse eriplaneeringus. Detailplaneeringulahenduses on hoonestusala vähim kaugus projekteeritavast teest 30 meetrit.

Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud võimalike liiklusmürast põhjustatud häiringute vältimiseks arvestatud sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kirjeldatud nõuetega ja toodud ära meetmed ( seletuskirja p. 5.2 Müra ja vibratsioon) keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

**Parkimine**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ehitise otstarve** | **Ehitise asukoht** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arvkrundil** |
| **väikeelamute ala** |
| Planeeritud:  laod | 1 / 90 | 5400 : 90 = 60 | 69 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | | **60** | **69** |

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standard „Linnatänavad” (EVS 843:2016) alusel.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundil maapealsetel parkimisaladel. Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 60 autole. Krundile kokku on planeeritud 69 parkimiskohta.

Detailplaneeringu realiseerimisel kaasnev liikluskoormus moodustab marginaalse osa Tallinn-Narva põhimaantee liikluskoormusest (28 339 autot/ööp) ning Saha-Loo tee kõrvalmaantee liikluskoormusest (8861 autot/ööp). Kavandatava tegevuse korral lisandub piirkonda nii sõiduautosid kui ka kaubaautosid ja vähesemal määral suuremaid poolhaagisega veoautosid, mis teenindavad planeeritud kontori- ja laohoonet, kuid lisanduv liikluskoormus on väike ja ei kaasne märkimisväärset mõju piirkonna liiklusolukorrale. Kavandatava büroo- ja laohoone sihtgrupiks on pigem väikeettevõtted oma ladude ja väiksemate kontoritega ning ei ole mõeldud logistikakeskusena/veebipood.

Detailplaneeringulahenduses krundisisene liikluskorraldus võimaldab krunti läbiva autoliikluse kui ka krundile sisse-ja väljasõidu ühest mahasõidust Saha-Loo teele. Poolhaagisega veoautole on tagatud liikluskorraldus ümber rajatava hoone, et teha väljasõit planeeringu alast lõunas asuvast mahasõidust.

Seda tüüpi kontor-ladu lahenduse puhul on liikluskoormuseks ristumiskohas nädalas kuni 10 poolhaakega veokit, paki- ja veoautosid kuni 30 masinat. Teenindava personali ja külaliste sõiduautosid kuni 20 sõidukit päevas.

Saha-loo tee 46 väljasõidu kohta saavad kasutada pigem sõidukid ja väiksemad kaubaauto, sest pöörderaadius suuremale veokile on planeeritud ebamugavaks, et vältida sellelt suunalt täiendavat liiklusvoogu.

Jalakäijate turvalisemaks liikumiseks territooriumil näha ette selgelt eristatavad jalakäijate ja mootorsõidukite alad. Jalgratta- ja jalgtee peamistel ristumistel sõiduteega tõsta sõidutee kõnniteega samasse tasapinda ja see tähistada vastava teekatte märgistusega.

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeritavale alale rajatava hoone kasutuselevõttu.
* Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul on asukohapõhiselt võimalik anda nõusoleku seda maad tehnovõrkude paigutuseks kasutada. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.
* Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
* Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tee kaitsevööndis, tuleb esitada tee omanikule nõusoleku saamiseks.
* Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
* Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualasse jäävatel kinnistutel on kõrghaljastus, mis paikneb suures osas planeeringuala põhjaosas ja osaliselt ala keskel. Kõrghaljastusega alal domineerivad kuused. Planeeringuala lõunaosa on võsastunud (lehtpuud) tühermaa. Planeeringulahenduses on osa kõrghaljastust ettenähtud säilitada (kuused) ja uue haljasala rajamine krundi läänepiiri äärde. Rajatav haljasala on eralduseks elamumaa ja ärimaa sihtotstarvetega kruntide vahel. Parema eraldatuse tagavad okaspuud nagu kuused, nulud, elupuud). Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe alustaimestik.

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

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti nõuetele ei tohi istutada teede äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajaliku nähtavust.

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Soovituslikult paigutada prügikonteinerid hoone mahtu, mis vähendab territooriumi reostamise võimalust.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 37.80 ‑ 38.5m langusega lõunast põhja. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademetevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Kõvakattega pindadelt koguda sademevesi ja suunata õli-bensiini-liivapüüduritesse ning edasi ühtlustusmahutitesse või muu lahendus, mis on ette nähtud sademevee vooluhulkade puhverdamiseks. Pikki krundi läänepiiri on planeeritud nõva, mis on ette nähtud sademevee kogumiseks ja immutamiseks.

Sademetevett ei tohi juhtida tee alusele maaüksusele, sh tee koosseisu kuuluvasse teekraavi.

Ehitusprojektis täpsustatakse kinnistusisene sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

Planeeritud krundile on paigaldada õli- ja liivapüüdurid. Õli- ja liivapüüdurite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

## Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 16.02.2021 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistetuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

* minimaalne tuleohuklass TP 2

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

* kasutusviis V kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad eeldatavalt tunnevad ruume hästi, neil on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks ja nad on eeldatavalt ärkvel. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: büroohoone.

* kasutusviis VI kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus toimub tootmine ja/või ladustamine ning sõidukite (elektroonika vms) remont ja hooldus.

* kasutamisotstarbed 12200 - Bürood

12520 – Laohooned

korruste arv 1 - 2

* hoonete maksimaalne kõrgus 11 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Saha-Loo teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välise tulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mille tagamiseks on krundile pos 1 planeeritud hüdrant.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Narva maanteel, kinnistu Vana-Narva mnt 2 kõrval (Maardu linn), planeeringualast 350m kaugusel.

## Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu lahenduses on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise  AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

**Pos 1**

* Servituudivajadusega ala olemasolevale elektri õhuliinile 35 – 110 kV 25m mõlemale poole liini äärmise liini teljest võrguvaldaja kasuks;
* Servituudivajadusega ala olemasolevale kõrge – ja madalpinge kaablile 1m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* Servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablile ja gaasitorule 1m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* Servituudivajadusega ala projekteeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala projekteeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reoveekanalisatsioonitrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

**Saha-Loo tee 48 (24501:001:0847)**

* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reoveekanalisatsioonitrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Metsa tee lõik 1 (24501:001:0840)**

* servituudivajadusega ala planeeritud veetrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Ämma põik (24501:001:0273)**

* servituudivajadusega ala planeeritud veetrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Metsa**  **tee 5a (24504:002:0359)**

* servituudivajadusega ala planeeritud perspektiivsetele vee- ja reoveekanalisatsioonitrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ja liitumispunktidele 2m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri 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.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovarustuse koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.10.

## Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt OÜ Loo Vesi 28.03.2022 tehnilistele tingimustele nr 52/ 2022.

OÜ Loo Vesi on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett koguses kuni 1,0 m³ /d järgmistel tingimustel:

1. Detailplaneeringu ala liitumine Iru küla ühisveevärgiga näha ette väljavõttega Saha-Loo tee 46 ja 48 ja lähiala detailplaneeringu realiseerimise käigus rajatavast veetorust DN100 Saha tee 48 ja Saha tee 46 piiril.
2. Kinnistule planeeritava laohoone liitumiseks näha ette ligipääsetavasse kohta sulgarmatuur, mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks Iru küla ühisveevärgiga.
3. Näha ette piirkonna veetorustiku läbipesu võimalus.
4. Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8m toru peale .
5. Veetorustikud näha ette plastist joogiveetorust, ühendused on lubatud teha vaid keevisõmblustega.
6. Kinnistule planeeritavasse hoonesse näha ette OÜ Loo Vesi nõuetele vastav veemõõdusõlm .

Iru küla ühisveevärgiga ühinemine on kavandatud kinnistule Saha-Loo tee 48 (katastritunnusega 24501:001:0847). Saha-Loo tee 46 ja 48 ja lähiala detailplaneeringu realiseerimisel rajatakse veetoru DN100, kuhu on ette nähtud ühinemispunkt.

Planeeritavale krundile pos 1 on ette nähtud servituudivajadusega ala kinnistu Metsa tee 5a ühisveevärgiga ühinemise võimaluseks.

Iru küla ühisveevärgiga liitumiseks on planeeritud moodustatava krundi pos 1 maa-alale liitumispunkt koos sulgarmatuuriga. Liitumispunkti asukoht on ligipääsetav, paikneb vahetult planeeritud parkla kõrval.

Veeühendustorustik ehitatakse plastist joogiveetorudest, mille ühendused on lubatud teha vaid keevisõmblustega. Torustikud paigaldatakse külmumispiirist sügavamale ehk 1,8 meetri sügavusele. Hoone vundamenti läbimisel paigaldatakse veesisend hülssi. Hoonesse paigaldatakse OÜ Loo Vesi nõuetele vastav veemõõdusõlm, mille arvesti näidu järgi toimub arveldamine veeettevõtjaga.

Planeeritud veevarustuse lahendus näeb ette varustussüsteemi ringistamise. Planeeritud on kaks veetoru DE 100 ühes kaevikus ja kaks ühinemispunkti ühisveevärgiga. Üks ühinemine on ette nähtud Saha-Loo tee 46 ja 48 ja lähiala detailplaneeringu realiseerimisel rajatava veetoruga ja teine ühinemine on ette nähtud kinnistul Ämma põik paikneva olemasoleva veetorustikuga. Teise ühinemispunktini rajatakse veetoru paralleelsel varem planeeritud veetoruga kinnistul Saha-Loo tee 48.

Antud lahendus tagab tuletõrjevee vajadusteks vajaliku koguse vett.

Reovee kanalisatsioon

OÜ Loo Vesi on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 1,0 m³ /d järgmistel tingimustel:

1. Detailplaneeringu ala liitumine Iru küla ühiskanalisatsiooniga on võimalik liitumisega Saha-Loo tee 46 ja 48 ja lähiala detailplaneeringu elluviimise käigus rajatava kanalisatsioonitorustikuga.
2. Detailplaneeringu ala kanalisatsioon lahendada võimalusel isevoolsena. Survekanalisatsiooniga lahendamise korral jääb ülepumpla kinnistu omandisse.
3. Kinnistu liitumisele näha ette sobivasse kohta kanalisatsiooni liitumiskaev (survekanalisatsiooniga lahenduse korral liitumise maakraan ) , mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks Iru küla ühiskanalisatsiooniga.
4. Torustikud näha ette võimalusel teekinnistule , kuid mitte sõidutee alla.
5. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Iru küla ühiskanalisatsiooniga ühinemine on kavandatud kinnistule Saha-Loo tee 48 (katastritunnusega 24501:001:0847). Saha-Loo tee 46 ja 48 ja lähiala detailplaneeringu realiseerimisel rajatakse kanalisatsioonitorustik, kuhu on ette nähtud ühinemispunkt.

Iru küla ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud moodustatava krundi pos 1 maa-alale kanalisatsiooni liitumiskaev. Liitumispunkti asukoht on ligipääsetav, paikneb vahetult planeeritud parkla kõrval.

Planeeritavale krundile pos 1 on ette nähtud servituudivajadusega ala kinnistu Metsa tee 5a ühiskanalisatsiooniga liitumise võimaluseks.

Ühinemispunktist kuni kanalisatsiooni liitumiskaevuni on kanalisatsioon lahendatud isevoolsena.

Sademevett ei ole lubatud juhtida kanalisatsioonivõrku.

Kanalisatsioonitorustik rajada tugevdatud täisseinalistest PVC kanalisatsioonitorudest.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Detailplaneeringu lahenduses on määratud servituudivajadusega alad vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikule, 2 m äärmise toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

## Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringualal on ette nähtud sademeveed hajutada võimalikult maksimaalses koguses planeeritud krundi haljasaladele.

Planeeritud hoone katuse ja parkla kõva kattega pindadelt kogutakse sademete veed kokku restkaevude abil ning juhitakse läbi õli- liivapüüduri ühtlustusmahutitesse või muu lahendus, mis on ette nähtud sademevee vooluhulkade puhverdamiseks.

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule sh tee koosseisu kuuluvasse teekraavi.

Ehitusprojektis täpsustatakse kinnistusisene sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

Planeeritud krundile on lubatud paigaldada mitu õli- ja liivapüüdurit. Õli- ja liivapüüdurite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

## Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 06.04.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 406758.

Planeeritud krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud lähtuvalt OÜ Pluvo Eesti koostatud projektist nr LR1473 31.05.2021. Antud projektis on ette nähtud elektrienergiaga varustamiseks liitumiskilp krundil pos 1. Uus arvesti paigaldatakse projekti mahus ette nähtud liitumiskilpi LK187168.

Liitumiskilp on vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on ette nähtud tagada servituudialaga. Elektrikaablid planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

* Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
* Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
* Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
* Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

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.

## Tänavavalgustus

Kinnistusiseste valgustite toited (sh planeeritud parklad) on ette nähtud hoone toite võrgust ning lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada juba nii hoone kui ka parklate täpsed asukohad. Kinnistusisene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu parkimisplatsidega ja trassidega.

Reaalprojekti OÜ poolt on koostatud Vana-Narva mnt ja Saha-Loo tee eelprojekt, töö nr  
P20042. Koondprojekti raames on koostatud eraldi tehnovõrkude projekt: Köide 02 „Välisvalgustus“, Reaalprojekt OÜ, kus on ette nähtud välisvalgustus Saha-Loo tee sõidutee ja kergliiklustee vahele.

## Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 11.01.2022 tehnilised tingimused nr 35979359.

Detailplaneeringuga haaratud alal paiknevad Telia sideliinirajatised: sidekanalisatsioonside kaevudega, side jaotuskapp ja kolmandatele isikutele kuuluvad liinirajatised.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud hoonele sideühenduseks 100mm sidekanalisatsioonitrass. Planeeritava trassi liitumine on ette nähtud Telia olemasolevast sidekaevust 9659. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seina paksusega 4,8mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

Täiendavad tingimused siderajatiste rajamisel:

* Projekteerimisel juhinduda Telia juhenditest: Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks, Tüüp situatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid.
* Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalveesindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad.
* Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.
* Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liini rajatiste 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.

## Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteliigid on elektriküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte.

Soovitatav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteliike.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole soovitavad, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

## Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

* Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitis vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
* Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.
* Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

# Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (büroo-laohoone planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi ja looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uue äri hoone rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ja õigusaktide nõudeid ning ettevaatus- ja ohutusabinõusid.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud hoonestatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

• territooriumi korrashoid;

• territooriumile tagada juurdepääs;

• ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;

• vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Planeeringu elluviimisel suureneb planeeringuala piirkonna liikluskoormus ning sellega kaasnev müra ja õhusaaste, kuid eeldatavasti ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

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.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003

* „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks

väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

* ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

* mitte immutada reovett haljasaladele;
* mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

## Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 150 – 250 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.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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:

* süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
* hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
* haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
* territooriumi korrashoid;
* vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
* tulekindlate materjalide kasutamine;
* paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
* soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

1. **PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD**

Planeeritava maa-ala suurus 1,2 ha

kavandatud kruntide arv 2

krunditud maa bilanss:

ärimaa 10560 m² 91,3%

transpordimaa 1009 m² 8,7%

kavandatud täisehitus % 26%

haljasala 2095m² 20%

planeeritud parkimiskohtade arv 69

1. **DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID**

**Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

**Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:**

- Maaüksuste moodustamine ja katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;

- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;

- detailplaneeringuga kavandatavate transpordimaa krundi võõrandamine vastavalt kuuluvusele;

- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.

- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine;

- kinnistu omanikul on kohustus välja ehitada kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised.

Koostas:

Külli Samblik

arhitekt

Optimal Projekt OÜ

11.07.2022

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)