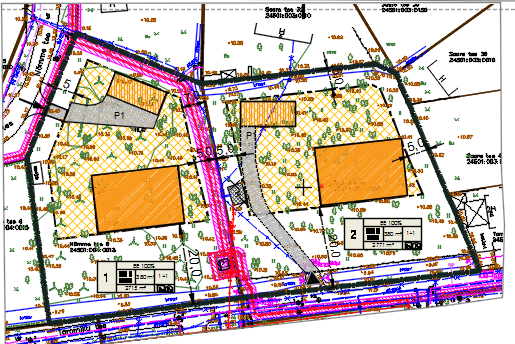


**Töö nr 530**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Uusküla**

**NÕMME TEE 8 JA REBASKAEVU MAAÜKSUSTE**

**DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Jõelähtme Vallavalitsus, registrikood 75025973

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202

[kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee)

HUVITATUD ISIKUD: Kaja Rink

Janar Tiitus

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

56 605 462

[meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)**KÖITE koosseis:**

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

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc181718199)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc181718200)

[3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS 4](#_Toc181718201)

[4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc181718202)

[4.1. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus 5](#_Toc181718203)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc181718204)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc181718205)

[5.2. Planeeringualaga külgnevad maaüksused ja nende iseloomustus 7](#_Toc181718206)

[5.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc181718207)

[5.4. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc181718208)

[5.5. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc181718209)

[5.6. Kehtivad piirangud ja kitsendused 7](#_Toc181718210)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc181718211)

[6.1. Krundijaotus 7](#_Toc181718212)

[6.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc181718213)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc181718214)

[6.4. Piirded 9](#_Toc181718215)

[6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc181718216)

[6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc181718217)

[6.7. Keskkonnakaitse 9](#_Toc181718218)

[6.7.1. Radooniriski vähendamise võimalused 9](#_Toc181718219)

[6.7.2. Müra ja vibratsioon 9](#_Toc181718220)

[6.7.3. Keskkonnalubade taotlemise vajadus 11](#_Toc181718221)

[6.7.4. Tuleohutusnõuded 11](#_Toc181718222)

[6.8. Servituutide seadmise vajadus 11](#_Toc181718223)

[6.9. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc181718224)

[6.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 11](#_Toc181718225)

[6.9.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine 12](#_Toc181718226)

[6.9.3. Elektrivarustus 12](#_Toc181718227)

[6.9.4. Sidevarustus 12](#_Toc181718228)

[6.9.5. Soojavarustus 12](#_Toc181718229)

[6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 12](#_Toc181718230)

[6.11. Planeeringuala tehnilised näitajad 13](#_Toc181718231)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 13](#_Toc181718232)

[7.1. Mõju sotsiaalsele keskkonnale 13](#_Toc181718233)

[7.2. Majanduslikud mõjud 13](#_Toc181718234)

[7.3. Kultuurilised mõjud 13](#_Toc181718235)

[7.4. Mõju looduskeskkonnale 13](#_Toc181718236)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 13](#_Toc181718237)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Ruumilise keskkonna analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:500

AS-04 Põhijoonis M 1:500

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

1. **LISAD**

**Tehnilised tingimused:**

* Telia Eesti AS poolt 02.05.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37885071;
* OÜ Loo Vesi tehnilised tingimused nr 054/2023, 15.05.2023;
* Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 18.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 447321.

**Teostatud uuringud:**

* topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, 27.10.2022. a, töö nr 22-G120;
* Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu mürahinnangu koostas Lemma OÜ, 07.05.2024.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* 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);
* Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2015 – 2026 (Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrus nr 49);
* Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuste sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine elu- ja abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,6 ha.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, planeeringuala kontaktvööndis kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Rebaskaevu kinnistul kehtiv detailplaneering puudub. Nõmme tee 8 maaüksus on moodustatud alal kehtiva Uusküla Rebasenõmmesauna detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324), millega maaüksusele määrati üldkasutatava maa sihtotstarve, mis tulenes osaliselt kinnistule ulatuvast Rebaskaevu maaüksusel asuva puurkaevu sanitaarkaitsealast 50 m ja ühtlasi nägi planeeringu lähteülesanne ette keskmiselt ühe krundi suuruse puhkeala kavandamise. Planeeringuga nähti ette rekreatsioonialal paiknev mets korrastada parkmetsaks. Tänaseks on puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud 10 meetrini ja seega ei ulatu sellest tulenevad kitsendused enam Nõmme tee 8 kinnistule. Metsaala rekreatsioonialana kasutusele ei ole võetud ning seda ei ole parkmetsaks korrastatud, kuigi Uuskülas on aktiivselt tegutsev külakogukond. Viimastel aastatel on jõudsalt arendatud külaplatsi Maardu tee 102 maaüksusel, mis asub planeeringualast ca 300 m kaugusel.

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Uusküla lõunaosas, piirnedes lääneküljel Maardu linnaga.

Detailplaneeringu ala jääb kõrvalmaanteest 94 Muuga Sadama tee L3 ~500 meetri kaugusele. Planeeringualale on juurdepääs Maardu teelt, Nõmme- ja Tammiku tee kaudu.

Planeeritav ala piirneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, kus hoonestus on valdavalt 1- ja 2-korruseline, eri aegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa katastriüksused on suurustega vahemikus 1324 – 1824 m², hoonestatud üksikelamutega.

Ühistranspordi peatus asub Maardu teel ~600 m kaugusel. Üldhariduskool ja lasteaed Kostivere asulas.

# PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

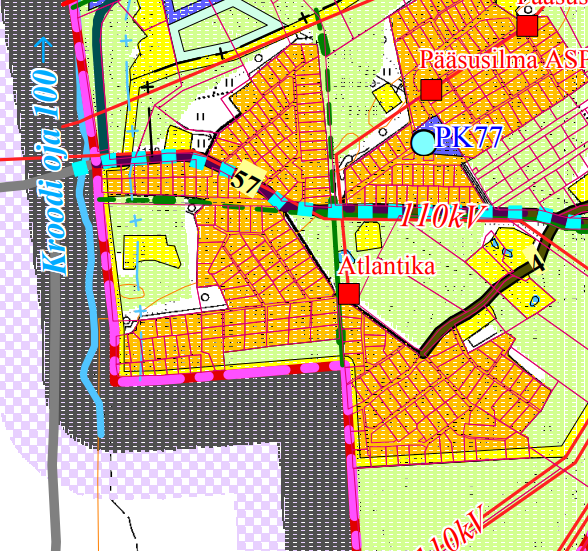
Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

* kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks olemasolevate elamutega harmoneeruv ühtlane hoonestus;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Maaüksuse korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

# VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Nõmme tee 8 maaüksus (katastriüksuse tunnus 24501:004:0018) on moodustatud alal kehtiva Uusküla Rebasenõmmesauna detailplaneeringuga (kehtestatud 25.03.2008 otsus nr 324). Kehtestatud detailplaneeringuga määrati maaüksusele üldkasutatava maa sihtotstarve. Üldkasutatava maa sihtotstarve tulenes maaüksusele ulatuvast Rebaskaevu maaüksusel asuva puurkaevu sanitaarkaitsealast 50 m. Tänaseks on puurkaevust tulev veetorustik likvideeritud ja puurkaevu planeeritakse kasutada ainult kastmisvee võtuks. Rebaskaevu maaüksusel (katastriüksuse tunnus 24501:004:0003) kehtiv detailplaneering puudub.

*Väljavõte Jõelähtme üldplaneeringu maakasutuse kaardist:*



Planeeringuala

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asuvad maaüksused tiheasustusalal, kus aiandusühistutega külgnev maa-ala on planeeritud elamuehituseks. Tiheasustusalal metsaalale planeeritavad elamukrundid võivad olla minimaalselt 0,7 ha ja elamute min. vahekaugus on 50 m.

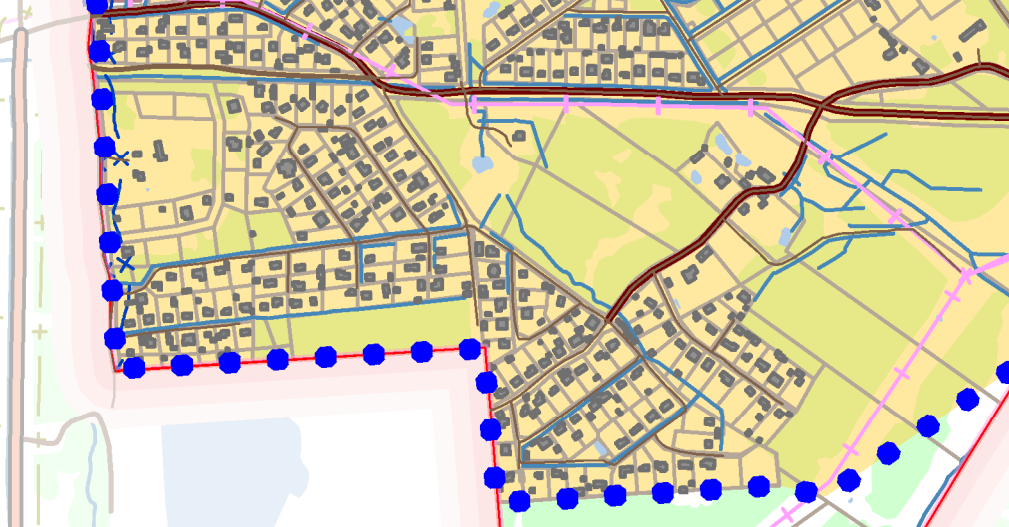
## Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maa juhtotstarbe ja suuruse osas ning elamute vahelise kauguse osas.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jäävad Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksused planeeritavale tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Piirkonnas olemasoleva asustusstruktuuri moodustavad elamumaa maaüksused suurusega 1500 – 1800 m² ning elamud asetsevad lähemal kui 50 m. Samas tuleb arvestada maksimaalse olemasoleva haljastuse säilimisega ning näha ette raie võimalust vaid hoonestusalal ja juurdepääsutee ulatuses.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

*Väljavõte koostatava Jõelähtme üldplaneeringu maakasutuse kaardist:*



Planeeringuala

*Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, Plaan, Atlas

Kirjeldus on genereeritud automaatselt*

Planeeringuala

*Maa juhtotstarbe muudatuse ettepanek elamumaaks.*

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Uuskülas, Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksustel. Juurdepääs planeeringualale on Nõmme ja Tammiku teelt. Planeeringuala ümbruses paiknevad elamumaa sihtotstarbega maaüksused.

*Planeeringuala maakasutus ja hoonestus*

Maa-ameti andmetel 16.10.2024

* Nõmme tee 8

Katastriüksuse tunnus: 24501:004:0018

Maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

Maaüksuse pindala: 2713 m²

Maaüksus on hoonestamata

* Rebaskaevu

Katastriüksuse tunnus: 24501:004:0003

Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Maaüksuse pindala: 2771 m²

Maaüksusel paikneb 10/0,4 kV alajaam (eh.aluse pinnaga 5,2 m²) ja kaabelliin. Ehitisele on planeeritud eraldi hoonestusala.

## Planeeringualaga külgnevad maaüksused ja nende iseloomustus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Nõmme tee | 6486 m² | 24501:001:0874 | Transpordimaa 100% |
| Nõmme tee 10 | 1583 m² | 24501:004:0009 | Elamumaa 100% |
| Saare tee 32 | 1638 m² | 24501:003:0110 | Elamumaa 100% |
| Saare tee 36 | 1330 m² | 24501:003:0150 | Elamumaa 100% |
| Saare tee 38 | 1198 m² | 24501:003:0010 | Elamumaa 100% |
| Saare tee 40 | 1468 m² | 24501:003:0002 | Elamumaa 100% |
| Tammiku tee 4 | 1442 m² | 24501:003:0003 | Elamumaa 100% |
| Tammiku tee | 1576 m² | 24501:001:1704 | Sihtotstarbeta maa 100% |
| Lõhmuse tee 11 | 1354 m² | 24501:002:0170 | Elamumaa 100% |
| Lõhmuse tee 9 | 1311 m² | 24501:002:0150 | Elamumaa 100% |
| Nõmme tee 6 | 1824 m² | 24501:004:0015 | Elamumaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Nõmme tee (24501:001:0874) ja Tammiku tee (24501:001:0704) kaudu. Tammiku tee ei ole täna transpordimaa sihtotstarbega ja selle omandi ulatus on alles selgitamisel (koostöös Maa-ametiga).

## Olemasolev tehnovarustus

Nõmme teel ja Tammiku teel asuvad olemasolevad tehnovõrgud:

* kanalisatsiooni- ja veetorustik;
* madalpinge maakaabelliin;
* puurkaev PRK0016045 *– maa-ameti kaardil paikneb puurkaev vales kohas;*

Planeeringualal paikneb alajaam Meediku:(Rae) ja elektrimaakaabelliin (41782JK ja 41783JK).

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Maaüksustel kasvab kõrghaljastus.

## Kehtivad piirangud ja kitsendused

* Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd on laiusega 2 m;
* alajaama kaitsevöönd on 2 m ulatuses seina pinnast;
* puurkaevu hooldusala r=10 m

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maaüksuste sihtotstarve elamumaaks ning määrata kavandatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute ja abihoonete rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus.

## Krundijaotus

Olemasolevaid katastriüksuste piire ei muudeta. Kuigi planeeritavad maaüksused on suuremad ümbritsevatest keskmistest elamumaa sihtotstarbega maaüksustest, ei ole otstarbekas neid kunstlikult tükeldada, et säilitada kasvõi osaliselt olemasolevat haljasala, mis ühist kasutamist ei leia. Planeeringualal on võimalik kujundada olemasolevaid kinnistupiire järgides säilitatava kõrghaljastusega väärtuslik elukeskkond, mis ei riiva ümbritsevate elamumaa üksuste privaatsustunnet ega piirkondlikku hoonestuslaadi.

Planeeringuga määratakse maaüksustele ehitusõigus ja hoonestustingimused.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 Nõmme tee 8

Krundi suurus: 2713 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa 100%

Hoonete suurim arv krundil: 4 – 1 elamu / 2 abihoonet/+1 olemasolev alajaam

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 320 m2 maapealne/ 250 m2 maa-alune

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m elamu / 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 k elamu maapealne / -1 maa-alune

1 k abihoone / -1 maa-alune

Parkimiskohtade arv: 2

Pos 2 Rebaskaevu

Krundi suurus: 2771 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa 100%

Hoonete suurim arv krundil: 3 – 1 elamu / 2 abihoonet

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 310 m2 maapealne/ 250 m2 maa-alune

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m elamu / 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 k elamu maapealne / -1 maa-alune

1 k abihoone / -1 maa-alune

Parkimiskohtade arv: 2

Maaüksusel olev soojak on planeeritud lammutada.

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Krundil võib paikneda üks elamu ja kaks abihoonet – pos 1 osas lisaks ol.olev alajaam;
* hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt viie meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast kuni 0,5 m kõrgemal;
* katusekalle: ühepereelamud 0 – 45°; katuse tüüp- madalakaldeline, viil- või kelpkatus;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki; plekk-katuse puhul mitte kasutada imiteerivaid materjale (sh kiviprofiili);
* välisviimistluses võib kasutada fassaadimaterjalina kivi, krohvi ja puitu;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
* tänavaäärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus 1,5 m. Piirete asukoht ja kujundus peab sobituma naaberkinnistute piiretega ja täpsustub ehitusprojektiga;
* hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Jõelähtme Vallavalitsuse maa-, ehitus- ja planeerimisosakonnaga.

Hoonete projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Insolatsiooni osas lähtuda Euroopa standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

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

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

## Piirded

Piirete suurim lubatud kõrgus tee poolsel küljel on 1,5m. Piirete asukoht ja kujundus peab sobituma naaberkinnistute piiretega nii materjali kui kõrguse poolest. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Nõmme tee kaudu Nõmme tee 8 maaüksusele ja Tammiku tee kaudu Rebaskaevu maaüksusele.

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

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoone ehitusprojekti staadiumis kus anda täpne likvideeritava haljastuse lahendus. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt väljaspool planeeritud hoonestusala ja sissesõiduteed. Eelprojekti asendiplaanilises lahenduses (kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht) lähtuda põhimõttest, et hoonestusalas tuleb säilitada maksimaalset kõrghaljastus ehitistest (rajatistest) vabaks jääval alal.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist – taaskasutatavaid, sega-, olme- ja ohtlikud jäätmed (nt Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda liikide kaupa eraldi. Prügivedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega maaüksuse omanik sõlmid vastava lepingu

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

## Keskkonnakaitse

Harju maakonna planeering 2030+ kohaselt ei kuulu ala rohevõrgustiku koosseisu. Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (04.11.2020 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 normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 10 – 30 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Planeeringualal tuleb arvestada standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohase versiooni soovitustega.

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

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. 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.

Mürataseme osas on koostatud LEMMA OÜ poolt 07.05.2024 mürahinnang (aruanne, vt lisad).

Selle kohaselt hinnati müratasemeid päeval ja öösel tänases ja perspektiivses olukorras. Peamiseks müra tekitavaks allikas on Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksustest lääne suunda jääv Muuga sadama tugimaantee nr 94 ning Muuga sadama ala.

Olemasoleva liiklusmüra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava eluhoone teepoolsel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 35,8 dB ja öösel kuni 24,4 dB (Joonis 5 punkt 1). Hoone sisehoovipoolsel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Hoone sisehoovipoolsel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 27,1 dB ja öösel kuni 15,7 dB (Joonis 5 punkt 2). Seega hoonete tee poolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liiklusmüra piirväärtused.

Perspektiivse liiklusmüra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava eluhoone teepoolsel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 37,5 dB ja öösel kuni 26,1 dB (Joonis 8 punkt 1). Hoone sisehoovipoolsel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Hoone sisehoovipoolsel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 28,8 dB ja öösel kuni 17,4 dB (Joonis 8 punkt 2). Seega hoonete tee poolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liiklusmüra piirväärtused.

Täpsemalt on olemasoleva liiklusmüra modelleerimise tulemused esitatud Joonis 5-l, Joonis 6-l ja Joonis 7-l ning perspektiivse liiklusmüra modelleerimise tulemused esitatud Joonis 8-l, Joonis 9-l ja Joonis 10-l.

Tööstusmüra osas uut modelleeringut Muuga sadama puhul ei teostatud. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) on 2022. a juunikuus teostanud Rail Baltic Muuga *Nõmme tee 8 ja Rebaskaevu maaüksuste detailplaneeringu mürahinnang. Versioon 07.05.2024* multimodaalse kaubaterminali mürauuringu (töö nr 20/SL/71). Nimetatud mürauuringus on esitatud Muuga sadama müra modelleering (Joonis 3, Joonis 4).

ELLE OÜ koostatud mürauuringust selgub, et Muuga sadamast tulenevast tööstusmürast tingituna ulatub käesoleva mürauuringu aluseks oleva DP alani müratase päevasel ajal vahemikus 50 –55 dB (Joonis 3) ja öisel ajal 40 – 45 dB (Joonis 4). **Seega ulatuvad DP alani müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud tööstusmüra piirväärtused.**

Kuna mürahinnangus modelleerimise tulemusel selgus, et liiklus- ja tööstusmüra tasemed jäävad madalamaks kui seadusega kehtestatud müra piirväärtused, siis otseselt leevendavaid meetmeid rakendada vaja ei ole.

Müra- ja vibratsioonikaitse 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 välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. 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 planeeringuala ja lähialaga;
* ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
* 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;
* 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;
* arvestada, et maksimaalsed helirõhutase müratundliku hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.

### Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

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

### Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Planeeringuga on elamute hoonestusalad üksteisest kavandatud vähemalt 10 meetri kaugusele ja abihoonete hoonestusalad üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusele. 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 maaüksuse piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Lähim tuletõrjehüdrant asub Tammiku tee, Kasesalu 2 maaüksuse piiril, Rebaskaevu maaüksuse vastas üle tee.

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 Nõmme ja Tammiku teelt.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

## Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel lähtuda Jõelähtme valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks, ÜVK arengukavast ja piirkonna arengukava lahendustest.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Loo Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 054/2023, 15.05.2023.

Planeeringualale maksimaalne lubatud vooluhulk on 0,8 m³/d. Kogust pole lubatud ületada.

Nõmme tee 8 maaüksuse (pos 1) ühisveevärgiga liitumine on planeeritud olemasoleva maakraani   V-645 kaudu.

Rebaskaevu (pos 2) maaüksuse ühisveevärgiga liitumiseks on planeeritud uus liitumispunkt Tammiku teel asuvast PEH 110 veetorust. Maakraan on planeeritud ca 0,5 m kaugusele maaüksuse piirist.

Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

Maksimaalselt on lubatud kanaliseerida kahelt kinnistult kokku 0,8 m3/d. Kogust ületada pole lubatud.

Nõmme tee 8 liitumine piirkonna ühiskanalisatsiooniga on välja ehitatud ja on ette nähtud Nõmme teel asuvas liitumiskaevus KK6-01.

Rebaskaevu maaüksuse liitumine ühiskanalisatsiooniga näha ette Tammiku teele paigaldatud kanalisatsiooni kaevus K4-9. Maaüksuse piirist ca 0,5 m kaugusele paigaldada liitumiskaev, mis jääb maaüksuse liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine 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 ja kontrollkaevude kaaned. Konstruktsiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll”.

Rebaskaevu maaüksusel asuv puurkaevu PRK0016045 hoone likvideeritakse ja puurkaevuvõib kasutada ainult kastmisvee võtmiseks.

### Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga hõlmatud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 10.70 kuni 10.30 abs. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad põhjapool ning maapind langeb lõunasuunas.

Sademeveed immutatakse pinnasesse krundi piirides. Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt väljastatud 18.05.2023. a tehnilistele tingimustele 447321.

Ühinemispunk on ette nähtud olemasolevast Meediku:(Rae) alajaamast. 0,4 kV võimsusega liitumiskilbid on planeeritud maaüksuste piirile ja on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Täiendav tingimus:

* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 02.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37885071.

Detailplaneeringuga haaratud ala ja selle ääres Telia Eesti AS sideehitised puuduvad. Piirkonda on rajatud Eesti Energia poolt operaatorivaba valguskaablivõrk, mille kaudu Telia Eesti AS pakub sideteenuseid.

### Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## 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, valgustatus;
* juurdepääsuvõimalus;
* territoriaalsus;
* vastupidavus.

Käesolev planeering soovitab:

* maaüksus valgustada ja heakorrastada; kasutada vastupidavaid materjale;
* tagada hea nähtavus.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus ca 0,6 ha

Kavandatud kruntide arv 2

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 5484 m² 100%

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

## Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühepereelamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

## Majanduslikud mõjud

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

## Kultuurilised mõjud

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

## Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähi piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette kokku kaks ühepereelamut ja neli abihoonet ja pos 1 krundi osas veel olemasolev alajaam. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Katastriüksuse piire ei muudeta ja uusi üksusi ei moodustata;
* seada vajalikud servituudid;
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* hoonetele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

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)