

**Töö nr 512**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Iru küla**

**SAHA-LOO TEE 10 MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus (äriregistri kood 75025973)

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla,

Harjumaa 74202

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

HUVITATUD ISIK: Nehatu Tehnopark Oü (äriregistri kood 12847776)

Kimsi tee 25, Viimsi vald, Harju maakond

Einar Entsik, einar@cross.ee

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 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](#_Toc117257264)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 4](#_Toc117257265)

[2.1. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule 5](#_Toc117257266)

[2.2. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule 5](#_Toc117257267)

[2.3. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine 6](#_Toc117257268)

[2.4. Planeeringu eesmärk 6](#_Toc117257269)

[3. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 7](#_Toc117257270)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc117257271)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc117257272)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc117257273)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc117257274)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 8](#_Toc117257275)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc117257276)

[3.7. Kehtivad piirangud 8](#_Toc117257277)

[4. Planeeringu ettepanek 8](#_Toc117257278)

[4.1. Krundijaotus 8](#_Toc117257279)

[4.2. Maaüksuse koormusnäitajad 8](#_Toc117257280)

[4.3. Krundi ehitusõigus 9](#_Toc117257281)

[4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc117257282)

[4.5. Piirded 9](#_Toc117257283)

[4.6. Muinsuskaitse 10](#_Toc117257284)

[4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 10](#_Toc117257285)

[4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 12](#_Toc117257286)

[4.9. Vertikaalplaneerimine 13](#_Toc117257287)

[4.10. Tuleohutusnõuded 13](#_Toc117257288)

[4.11. Servituutide vajaduse määramine 13](#_Toc117257289)

[4.12. Tehnovõrkude lahendus 14](#_Toc117257290)

[4.12.1. Veevarustus, sademevee-ja reovee kanalisatsioon 14](#_Toc117257291)

[4.12.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus 14](#_Toc117257292)

[Tänavavalgustus 14](#_Toc117257293)

[4.12.3. Sidevarustus 14](#_Toc117257294)

[4.12.4. Soojavarustus 14](#_Toc117257295)

[4.13. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 14](#_Toc117257296)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 15](#_Toc117257297)

[5.1 Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 15](#_Toc117257298)

[5.2 Müra ja vibratsioon 16](#_Toc117257299)

[5.3 Põhjavesi ja pinnavesi 17](#_Toc117257300)

[5.4 Radoon 17](#_Toc117257301)

[5.5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 17](#_Toc117257302)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 18](#_Toc117257303)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID 18](#_Toc117257304)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* ModusTerra OÜ poolt 06.04.2022. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 22MT013;
* Kobras OÜ poolt aprill 2022.a. koostatud Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, töö nr 2022-093.

1. **JOONiSED**
2. AS-01 Asukohaskeem M 1:~
3. AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~
4. AS-03 Tugiplaan M 1:500
5. AS-04 Põhijoonis M 1:500
6. AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
7. AS-06 Ruumiline illustratsioon M 1:~
8. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
9. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 07. juuli 2022 nr 618 „Iru küla Saha-Loo tee 10 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“

**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;
* Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106;
* Asum Arhitektid OÜ töö nr 21SL, Lao- ja tootmishoone eelprojekt Saha-Loo tee 10, Iru küla, Jõelähtme vald;
* 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 linnaosaga.

Planeeringuala jääb Iru küla äärealale, Tallinna linnast u 500 m kaugusele. Planeeringuala jääb Saha-Loo tee, Peterburi tee ja Pirita jõe vahelisele alale. Planeeringualast läände, Peterburi tee ja Vana-Narva maantee vahelisel alal on suured kinnistud tootmishoonetega (Vana-Narva maantee tööstuspiirkond) ja planeeringualast idas, teisel pool Pirita jõge 1,5 km kaugusel asub Tallinna linna Lasnamäe linnaosa.

Planeeringuala lähipiirkonnas on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, mis hoonestatud tootmis- ja ärihoonetega. Ettevõtete peamised tegevused on seotud tootmise, laomajanduse ja logistikaga. Vaadeldaval alal paiknevad Eesti Energia Aktsiaseltsile kuuluv Iru Elektrijaam.

Olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel ei muudeta.

Suures osas on Iru küla monofunktsionaalne, hoonestatud elamutega. Planeeringualast loodesse ja põhja jääb elamuala, mis on hoonestatud ühe kuni kahe korruseliste ühepereelamutega.

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 planeeringualast u 500 m kaugusele. Pirita jõeääres on supluskohad vajalike rajatistega, istumiskohad ja korrastatud puhkeala külaelanike (tenniseväljak, erinevad laste mänguväljakud).

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringuala piirneb läänes Saha-Loo teega. Riigi põhimaantee 1 Tallinna-Narva tee (Peterburi tee) jääb 0,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus naaberaladega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala läheduses, Saha-Loo teel ning Põllu tee ja Ämma põik ristumisel.

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

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

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



Saha-Loo tee 10

Kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala Iru küla tiheasustusalal, tootmis- ja äriotstarbega alal. Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Planeeringuala lähipiirkonnas on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestatud tootmis- ja ärihoonetega. Ettevõtete peamised tegevused on seotud tootmise, laomajanduse ja logistikaga. Eelnevast tulenevalt on kavandatav tegevus kooskõlas ka piirkondliku hoonestuslaadiga.

## Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule

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

****

Saha-Loo tee 10

**Äri ja tootmise maa-ala (ÄT) –** Äri- ja tootmise maa-ala iseloomustab erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete, logistikakeskuste ja neid teenindavate rajatiste olemasolu. Äri-, teenindus ja kaubanduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Äri ja tootmise maa-alale võib ehitada: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid; büroo- ja pangahooneid; postkontorit; tanklat; turuhooneid ja -rajatisi; piirkonda sobivaid äri- ja tootmisüksusi; piirkonda sobivaid hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide-kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõte). Lisaks võib äri- ja tootmismaale ehitada: muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi; rajada haljas- ning pargialasid.

Planeeringuala jääb 1 Tallinn-Narva maantee ja Saha-Loo tee äärsesse äri- ja tootmispiirkonda kuna logistilisest asukohast tulenevalt ning juba toimivate äri- ja tootmispiirkondadena on 1 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.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Saha-Loo tee 10 maaüksuse sihtotstarve ärimaa 100% muuta ärimaaks 10-90% ja tootmismaaks 10-90%.

**Detailplaneeringu lahendus järgib koostatavat üldplaneeringut.**

## Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine

Detailplaneering on koostatud kehtiva „Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste ja lähiala detailplaneering” osaliseks muutmiseks.

Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106 kehtestatud detailplaneeringu eesmärgiks oli Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste jagamine tootmis- ja ärimaa kruntideks, tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga moodustati 10 tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krunti, 6 ärimaa krunti, 3 tootmismaa krunti (alajaamade ja pumplate jaoks) ning 2 liiklusmaa krunti. Planeeringualale jäävale perspektiivsele Tallinn-Helsingi tunneli koridori alale on määratud ehitusõigus ajutiste hoonete püstitamiseks.

Saha-Loo tee 10 maaüksus on kehtiva detailplaneeringu järgselt 100% ärimaa sihtotstarbega krunt pos nr 3, millele on lubatud püstitada kuni kolm kahekorruselist ärihoonet, mille kõrgus on kuni 12 m maapinnast ja hoonestusalune pindalaga kokku kuni 6700 m2. Krunti läbib ka perspektiivne Tallinn-Helsingi tunneli koridor, mille üldiseks laiuseks on üldplaneeringuga määratud 200 m koridor, kus on lubatud püstitada ajutine hoone. Saha-Loo tee 10 maaüksuse põhjapoolsele piirile on ette nähtud kohustuslik haljastuse vööndi rajamine laiusega 20 m ning kogu krundi ulatuses on kohustuslik rajada haljastus 1700 m2 ulatuses.

Detailplaneering oli kehtiva valla üldplaneeringu kohane. Käesolevaks ajaks on detailplaneering osaliselt realiseeritud.

Detailplaneering on koostatud 1,9 ha suurusele maa-alale. Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta Saha-Loo tee 10 maaüksuse sihtotstarvet osaliselt ärimaaks ja tootmismaaks.

Detailplaneeringu lahenduses on määratud hoone kõrguseks kuni 14m (kuna olemasoleva tootmishoone kõrgus on maapinnast üle 13m), ehitisealuseks pinnaks 5700m².

Kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse põhjused:

* kehtiv lahendus on olemasolevat situatsiooni arvestades ebaratsionaalne;
* maa omanike soov muuta maakasutus otstarbekamaks.

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu Saha-Loo tee 10 sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine piirkonda sobiva tootmis- ja ärifunktsiooniga hoone kavandamiseks. Samuti lahendatakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 1,9 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine tootmismaaks (ärimaa 10%-90%, tootmismaa 10%-90%) võimaldamaks kinnistule rajatud hoone kasutamist jäätmete laohoonena jäätmekäitlustoimingute teostamiseks.

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Iru küla lõunapoolses osas, Peterburi tee ja Saha-Loo teeristumiskoha vahetus läheduses.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,9 ha.

Planeeringuala moodustavad:

* Saha-Loo tee 10 kinnistu, katastritunnus 24504:002:0374, pindala 16 871 m²; sihtotstarve 100% ärimaa;
* Välja tee osa kinnistust, katastritunnus 42501:002:0488, osa suurus ca 2000 m²; sihtotstarve 100% transpordimaa.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Saha-Loo tee 10 kinnistu sihtotstarve on ärimaa 100%;

Välja tee kinnistu sihtotstarve on transpordimaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeritav ala on hoonestatud:

12529 Muu laohoone (lao-tootmishoone), ehitisregistri kood 121357058, ehitisealune pind 4304,5 m², 2-korruseline, kõrgus 13m.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Saha-Loo tee L3, katastritunnus 44604:001:0274, pindala 20599 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, kus paikneb sõidutee;

Saha-Loo tee lõik 2, katastritunnus 24504:002:0483, pindala 2647 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, kus paiknevad sissesõidud kinnistutele;

Saha-Loo tee lõik 5, katastritunnus 24504:002:0373, pindala 1117 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, kus paikneb kergliiklustee;

Välja tee 1, katastritunnus 24504:002:0606, pindala 42672 m², sihtotstarbega ärimaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline laohoone (ehitisregistri kood 120672636), ehitisealune pind 19897 m²;

Välja tee 1a, katastritunnus 24504:002:0482, pindala 61 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%, hoonestatud: trafoalajaam;

Ämma tee 71, katastritunnus 24504:002:0376, pindala 11460 m², sihtotstarbega ärimaa 100%, hoonestamata;

Ämma tee 73, katastritunnus 24504:002:0378, pindala 14470 m², sihtotstarbega ärimaa 50% tootmismaa 50%, hoonestamata;

Saha-Loo tee 12, katastritunnus 24504:002:0459, pindala 5902 m², sihtotstarbega ärimaa 100%, hoonestamata;

Saha-Loo tee 8, katastritunnus 24504:002:0371, pindala 16083 m², sihtotstarbega ärimaa 50% tootmismaa 50%, hoonestatud: 2-korruseline tootmishoone (ehitisregistri kood 120851620) ehitisealune pind 3864 m².

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab Saha-Loo tee L3 (44604:001:0274), millelt olemasolev mahasõit läbib transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Saha-Loo tee lõik 5 (24504:002:0373). Olemasolev mahasõit jääb planeeringuala idaossa.

Planeeringuala piirneb põhjas Välja teega (24504:002:0488). Välja teelt on krundile juurdepääs päästemasinatel ja jalakäijatel.

Detailplaneeringule on Kobras OÜ poolt koostatud Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu (algatamata) keskkonna strateegilise hinnangu eelhinnang, töö nr 2022-093,

kus on kirjeldatud ka olemasolevat liiklust:

Detailplaneeringualast vahetult põhjas on asfaltbetoonkattega kõrvaltänav Välja tee (tee nr 2451861) ja ca 0,1 km kaugusel läänes asfaltbetoon kattega kõrvaltänav Ämma tee (tee nr 2451860). Detailplaneeringualast idas on Saha-Loo tee kõrvalmaantee (tee nr 11607), mille aasta keskmine ööpäevane liiklus oli 2021. aasta loenduse põhjal 8861 autot, millest moodustasid sõiduautod ja pakiautod ca 92% ning veoautod, autobussid ja autorongid ca 8%. Detailplaneeringualast ca 0,5 m kaugusel lõunas on Tallinn-Narva põhimaantee (tee nr 1), kus aasta keskmine ööpäevane liiklus oli 2021. aasta loenduse põhjal 28 339 autot, millest moodustasid sõiduautod ja pakiautod ca 95% ning veoautod, autobussid ja autorongid ca 5% (Maa-ameti kaardirakendus, 04.04.2022).

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Saha-Loo teel paiknevad kõrgepinge kaablid ja sidekaablid ning gaasitorustik.

Välja teel paiknevad vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri madal- ja kõrgepinge kaablid ning tänavavalguse kaabelliin.

Kinnistut Saha-Loo tee 10 läbivad diagonaalselt kõrgepinge õhuliinid. Pikki kinnistu lõunapiiri paikneb gaasitorustik.

Saha-Loo tee 10 kinnistul on olemasolevad liitumispunktid (kaevud) vee-, sademevee- ja kanalisatsiooni ühisveevärgi torustikega.

Joogiveega varustamiseks ning olme- ja reovee vastuvõtmiseks ühiskanalisatsiooni, puhastamiseks ning ärajuhtimiseks on sõlmitud leping OÜ-ga Loo Vesi, Veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise LEPING NR. 87/2022 11.04.2022.

Kinnistul Saha-Loo tee 10 on gaasiga varustamiseks olemasolev gaasitrassiga ühenduspunkt kinnistu idapiiril.

Maagaasiga varustamiseks gaasijaotusvõrgu kaudu on sõlmitud leping OÜ-ga Bingonet, Maagaasi ja võrguteenuse müügileping nr BML 413 18.11.2021.

Elektrienergiaga varustamine on tagatud, olemasolev liitumiskilp paikneb kinnistu idapiiril, kus on ka olemasolev sideühenduse liitumispunkt.

Elektrienergiaga varustamiseks on sõlmitud leping Elektrilevi OÜ-ga, Liitumisleping nr 388541 24.09.2021.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualasse jäävad kinnistud on heakorrastatud. Kinnistule Saha-Loo tee 10 on rajatud betoonkivikattega teed ja platsid, mida ümbritsevad murualad. Olemasolevad murualad moodustavad kinnistust 50%.

Kinnistul Välja tee paikneb asfaltkattega sõidutee ja jalgtee.

Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

Planeeringuala on kerge langusega kirdest edelasse (Pirita jõe suunas).

Planeeringualal jäävad maapinna kõrgused vahemikku 36.92 – 37.60m. Hoone katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutakse sademevesi ja suunatakse läbi õli-bensiini-liivapüüduri sademeveekanalisatsiooni. Kinnistusisene sademeveekanalisatsioon on ühendatud olemasoleva sademevee ühiskanalisatsiooni torustikuga (liitumispunkt -kaev 400/315).

## 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 mõlemale poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
* elektri õhuliini 35 – 110 kV kaitsevöönd mõlemale poole liini 25 m äärmisest liiniteljest;
* perspektiivne Rail Baltic raudtee trassikoridor;
* reaalservituut küttegaasitorustikul mõlemale poole toru teljest 1 m.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeringu lahendusega ei muudeta olemasolevat krundijaotust.

Säilib olemasolev krundijaotus:

Saha-Loo tee 10 (pos 1) suurusega 16871 m²;

Välja tee suurusega 3403 m².

## Maaüksuse koormusnäitajad

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

## Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa 10%-90% tootmismaa 10%-90%

Hoonete suurim arv krundil 3 (2 põhihoonet s.h olemasolev hoone + abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 5700 m² s.h 4304,5 m² olemasolev hoone

Hoonete suurim lubatud kõrgus 14 m põhihooned; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2 põhihoonel s.h olemasolev hoone; 1 abihoone

Hooned on lubatud rajada plokistatult.

Saha-Loo tee 10 (katastriüksuse tunnus 24504:002:0374) kinnistu omanik Nehatu Tehnopark OÜ soovib üüritavat pinda kasutada jäätmekäitlustoimingute (kogumine ja edasiseks käitluseks ettevalmistamine) teostamiseks.

JäätS § 19 defineerib jäätmekäitluskoha kui ehitise, mis on tehniliselt varustatud jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. MaaKatS § 181 lg 3 p 5 tulenevalt on jäätmekäitluskoha rajamiseks sobilikud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused. Kavandatud jäätmekäitluskoha rajamine ei ole võimalik ärimaa sihtotstarbega katastriüksusel, tegevuse võimaldamiseks on osaliselt määratud katastriüksuse sihtotstarbeks tootmismaa.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgusmaapinnast: 14 m põhihooned; 5 m abihoone

Maksimaalne korruselisus 2 – põhihooned s.h olemasolev hoone; 1 – abihoone

Välisviimistlus: kivi, klaas, betoon, krohv, puit, metall ja plekk

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.

Kinnistul Saha-Loo tee 10 paikneb olemasolev lao-tootmishoone (ehitisregistri kood 121357058).

Määratud krundi ehitusõigus annab võimaluse olemasolev hoone säilitada, ümber ehitada või laiendada. Olemasoleva hoone võib ka lammutada, selleks tuleb koostada lammutusprojekt.

Olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel luua ruumiline terviklahendus uute hoonemahtudega.

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. Raudtee koridori väljaarendamisega kaasneb maaomanikul kohustus raudtee koridori rajatud ajutise iseloomuga ehitised 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.
* Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
* Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

## Piirded

Kinnistule Saha-Loo tee 10 on rajatud metallist piirdeaed (ehitiseregistrikood 221365895) kõrgusega 2m. Olemasolev piirdeaed suures osas säilib.

Detailplaneeringu lahendusega määratud nõuded piiretele:

* Piirete maksimaalne kõrgus 2,0 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.

## Muinsuskaitse

Detailplaneeringualal ega vahetus ümbruses ei ole kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte. Lähimad kultuurimälestised on planeeringualast ca 0,1 km kaugusel kagus teisel pool Saha-Loo teed asuv kultusekivi (registrinumber 18586) ning ca 0,4 km kaugusel asuvad Peeter Suure Merekindluse raudtee Iru silla sambad (1916-1917) (registrinumber 8786). Lähimad pärandkultuuriobjektid on ca 0,3 km kaugusel põhjas asuv Peeter Suure Merekindluse Iru käigustiku kaevand (registreerimisnumber 245:MMS:005) ning ca 0,35 km kaugusel läänes asuv Iru raudteesild (registreerimisnumber 245:RTR:003) (Maa-ameti kaardirakendus, 05.04.2022).

Vt Kobras OÜ poolt koostatud Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu (algatamata) keskkonna strateegilise hinnangu eelhinnang, töö nr 2022-093.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel ei muudeta.

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

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-06.

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 3,0 m laiune jalg- ja jalgrattatee. Jalg- ja jalgrattatee on sõiduteest eraldatud 8,5 – 10,0 m laiuse eraldusribaga. Saha-Loo tee äärde on projekteeritud välisvalgustus.

Säilib projekteeritud mahasõit detailplaneeringualal paiknevale kinnistule Saha-Loo tee 10 ja Saha-Loo tee L3 ja Välja tee ristmik.

Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on maanteel tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. 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.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 ja §-le 72, lg 1 sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. 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 või Transpordiameti nõusolekul vastavalt §-le 70, lg 3.

Detailplaneeringulahenduses on hoonestusala vähim kaugus projekteeritavast teest 45,9 meetrit.

Detailplaneeringule on Kobras OÜ poolt koostatud Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu (algatamata) keskkonna strateegilise hinnangu eelhinnang, töö nr 2022-093, kus on antud hinnang planeeringuga kavandatava tegevusega kaasnevale liiklusolukorrale:

Kavandatava tegevusega kaasneb jäätmete kogumise ja edasisele käitlejale üleandmisega seotud transport ning jäätmekäitluskoha töötajate transport. Hinnanguline jäätmekäitluskohaga seotud liikluskoormus on kuni 20 autot ööpäevas. Kavandatava tegevusega 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 veoautosid, kuid lisanduv liikluskoormus on väike ja ei kaasne märkimisväärset mõju piirkonna liiklusolukorrale.

Saha-Loo tee on suhteliselt suure liikluskoormusega (8861 autot/ööp), mistõttu võib olla probleemiks vasakpöörde sooritamine. Ämma tee kaudu lähenedes on võimalik vasakpöördeid vältida, mis võib osutuda otstarbekaks tipptundidel.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt on elamumaal tegemist II mürakategooria alaga, kus liiklusmüra piirväärtus päeval 60 dB (müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 dB). Tootmise- ja ärimaa osas normväärtust kehtestatud ei ole. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (vastu võetud 15.06.2016) paragrahvist 64 ja keskkonnaministri 20.10.2016 määrusest nr 39 "Välisõhu mürakaardi, strateegilise mürakaardi ja müra vähendamise tegevuskava sisu kohta esitatavad tehnilised nõuded ja koostamise kord" lähtuvalt koostas Maanteeamet 2017. aastal strateegilised mürakaardid, mille eesmärgiks on anda üldhinnang teatud piirkonna erinevate müraallikate tekitatud müratasemete kohta ning laiemalt tagada keskkonnamüraga kokkupuutumisest tingitud kahjulike mõjude vältimine, ennetamine või vähendamine. Maanteeliikluse strateegilise mürakaadi põhjal on Tallinn-Narva põhimaanteest tingitud aasta keskmine müratase detailplaneeringualal 50 kuni 54 dB ning ka elamualadele ulatuv müratase on samas mürataseme vahemikus. Strateegiline mürakaart viitab, et piirkonnas vastab müratase keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuetele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on detailplaneeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32, vt Kobras OÜ poolt koostatud Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (töö nr 2022-093, aprill-mai 2022).

Detailplaneeringus on võimalike maanteeliikluse mürast põhjustatud häiringu 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) keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

**Parkimise kontrollarvutus** (kontrollarvutuse aluseks on detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarvete osakaal Ä 50% Th50% ):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ehitise otstarve** | **Ehitise asukoht** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arv** |
| **väikeelamute ala** |
| Planeeritud:  bürood  laod | 1 / 40  1 / 90 | 3600 : 40 = 90  3600 : 90 = 40 | 90  40 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | | **130** | **130** |

Maakasutuse sihtotstarbe täpsustumisel ehitusprojekti staadiumis tuleb parkimiskohtade vajadus

viia vastavusse sihtotstarbe ning normatiivse parkimise vajadusega vastavalt Eesti standard „Linnatänavad” (EVS 843:2016).

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundil maapealsetel parkimisaladel.

Kruntide juurdepääsuteed, manööverdusalad ja parkimisplatsid lahendatakse ja täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus, detailplaneeringuga on antud põhimõtteline lahendus.

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.

Krundisisene jalakäijate ala on planeeritud kinnistu Saha-Loo tee 10 lõuna- ja läänepiiri äärde.

Detailplaneeringulahenduses on jalakäijate juurdepääs 11607 Saha-Loo tee L3 kergliiklusteele ette nähtud mööda Välja tee äärset kergliiklusteed. Pääsuks planeeringualalt Välja tee kergliiklusteele on kavandatud üle Välja tee jalakäijate ülekäigukoht. Lisaks on planeeritud krundisisese jalgtee ühendus riigitee (11607 Saha-Loo tee L3) äärse kergliiklusteega planeeringuala kirdeosas

**Jalgrataste parkimine**

Jalgrataste parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standard „Linnatänavad” (EVS 843:2016) alusel. Normatiivne parkimisvajadus on 54 kohta, mis on vähim vajaminev parkimiskohtade arv.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos** | **Ehitiste otstarve** | **Norm. arvutus** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arv** |
| 1 | Bürood 50%  Laod 50% | 1/200  1/100 | 3600 : 100 = 36  3600 / 200 =  18 | 54 |
|  | **Planeeritaval maa-alal kokku** | | **54** | **54** |

Jalgrataste parkla ala ( JP54 kohta) on planeeritud olemasolevast hoonest lõunasse.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

**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.
* Transpordiamet (varasem 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 riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
* Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualasse jäävad kinnistud on heakorrastatud. Kinnistule Saha-Loo tee 10 on rajatud betoonkivikattega teed ja platsid, mida ümbritsevad murualad.

Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

Lao- ja tootmishoone ehitusprojektis Saha-Loo tee 10, Iru küla, Jõelähtme vald on ette nähtud hoone põhjapoolsele kinnistu piirile min 3 m kõrgused ,tüveläbimõõduga min 3,5 – 4 cm; hariliku vahtra sordi `Columnare` istikud võra laiusega 4 – 6 m.

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.

Vastavalt lao- ja tootmishoone eelprojektile Saha-Loo tee 10, Iru küla, Jõelähtme vald on jäätmemahutid kõvakattega alusel hoone mahus nii, et jäätmeveoki juurdepääs on tagatud.

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.

Kinnistule Saha-Loo tee 10 on huvitatud isikul soov rajada jäätmekäitluskoht, kus teostatakse kaupluste jäätmekäitlustoiminguid. Kaupluste tegevuse käigus tekib erinevat liiki jäätmeid. Tekkinud jäätmed kogutakse liigiti igas kaupluses. Kaupluses liigiti kogutud jäätmed on kavas transportida kauplusele kuuluvate transpordivahenditega Saha-Loo tee 10 kinnistul asuvasse laohoonesse. Erinevates kauplustes kokku kogutud jäätmeid ladustatakse ajutiselt laohoones ning antakse edasiseks käitlemiseks üle teistele jäätmekäitlejatele (eelkõige ringlussevõtuks).

Kauplustes kogutakse kokku eraldi reklaamlehed ja katrongpakendid. Kauplustes ja laohoones pressitakse kartongpakendid pallideks, et materjali tihendada ja mahtu vähendada. Pressitud katrongpakendeid ladustakse virnades ning reklaamlehti ladustakse kaubaalustele pakitult. Kui kogus on piisav äraveoks, siis antakse jäätmed üle edasisele käitlejale (nt.Räpina Paberivabrik AS).

Kauplustes kogutud plastpakendid tuuakse laohoonesse pappkastides, eristades värvilist kile, läbipaistvat kile ja kõva plastikut. Laohoones pressitakse kile pallideks, et materjali tihendada ja mahtu vähendada. Plastpakendite palle ladusatakse laohoones kuni kogus on piisav äraveoks. Seejärel tellitakse materjali äravedu materjali edasiselt käitlejalt (nt.SIA Nordic Plast). Jäätmete edasine käitleja suunab plastpakendid taaskasutusse, materjalist toodetakse plastgraanulid uute plasttoodete valmistamiseks.

Perspektiivselt on ette nähtud tuua ka biolagunevad jäätmed laohoonesse ja ladustada laohoone juures õues 8 mׇ³ suurustes pealt suletavates lekkekindlates konteinerites. Biolagunevaid jäätmeid ladustatakse lühiajaliselt, jäätmed antakse üle edasisele käitlejale tavapärastelt 24 tunni jooksul, maksimaalselt 48 tunni jooksul.

Laohoones ladustatakse poodidest tagastatud puitkaste virnades ning antakse üle koostöö-

partnerile kord kuus. Kauplustes kogutava metalli kogus on suhteliselt väike, seega ei ole metallijäätmete kogumiseks ette nähtud konteinereid. Jäätmed antakse üle edasisele käitlejale vastavalt kogunevatele kogustele.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 36.90 ‑ 37.6 m langusega kirdest edelasse.

Hoone katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutakse sademevesi ja suunatakse läbi õli-bensiini-liivapüüduri sademeveekanalisatsiooni. Kinnistusisene sademeveekanalisatsioon on ühendatud olemasoleva liitumispunktiga (kaev 400/315). Olemasolev krundi maapinna vertikaalplaneerimine tagab sademevee imbumise oma kinnistul.

Edaspidiste ehitustöödega teostamisel tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

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

Olemasoleva hoone põrandakõrgus on abs. kõrgusel +36.70 m, mida ei ole detailplaneeringu lahenduses muudetud.

Hoonete projekteerimisel suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda ümbritsevate platside valitud kõrgusmärkidest.

## 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 „Ehitiste tuleohutus. 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 14 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 Välja teelt ja Saha-Loo teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Välja teelt päästemasinate juurdepääs on rajatud tugevdatud aluspinnasega (kandevõime 25t).

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välise tulekustutusvee vajadus on 25 l/s kolme tunni jooksul. Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Välja teel, kus 2 hüdranti paiknevad vahetult planeeringuala kõrval ja 1 hüdrant 70 m kaugusel.

OÜ Loo Vesi poolt 19.01.2021 väljastatud tehnilised tingimused Iru küla ÜVK-ga liitumiseks (nr 08/2021) põhjal on tagatud väline tulekustutusvesi kuni 25 l/s.

## 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 25 m mõlemale poole liini äärmise liini teljest võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega olemasolevale liitumiskilbile 2 m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega olemasolevale vee-, sademevee- ja reovee liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovarustuse koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.11.

### Veevarustus, sademevee-ja reovee kanalisatsioon

Saha-Loo tee 10 kinnistul on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikega liitumiseks olemasolev veevarustuse liitumise maakraan ja olemasolev reovee kanalisatsiooni kui ka sademevee kanalisatsiooni liitumiskaevud, mis paiknevad kinnistu edelaosa piiri ääres.

Kinnistu varustamiseks veega ja reovee ärajuhtimiseks on sõlmitud lepin OÜ-ga Loo Vesi (Veega varustamise ja reovee ärajuhtimise teenuse osutamise leping 87/ 2022 11.04.2022.).

Olemasolevate liitumispunktide asukohti ei muudeta.

Täiendavate tehnovõrgud vajadusel tellida võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, avalikult kasutatava tee maa-alale.

### Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Saha-Loo tee 10 kinnistu elektrienergiaga varustamise tagamiseks on kinnistu idapiirile paigaldatud liitumiskilp. Olemasolev liitumiskilp paikneb kinnistul Saha-Loo tee lõik 5.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on rajatud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ-ga on sõlmitud liitumisleping nr 388541 19.11.2021.a.

Ehitusprojektide koostamiseks, tuleb täpsustada elektrikoormusi, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Vastavalt tehnilistele tingimustele toimub olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

### Tänavavalgustus

Kinnistusiseste valgustite toited (sh planeeritud parklad) on ette nähtud hoone toite võrgust ning täiendav valgustus lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites. 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

Saha-Loo teel paiknevast side kanalisatsioonitorustikust on välja ehitatud sideühendus Saha-Loo tee 10 kinnistule. Olemasolev liitumispunkt jääb Saha-Loo tee lõik 5 maa-alale, kust side maakaabliga on antud ühendus olemasolevale hoonele.

Olemasolev sideühendus säilib.

### Soojavarustus

Hoone on varustatud keskküttega gaasikatla baasil.

Kinnistu Saha-Loo tee 10 on liitunud gaasivõrguga ja olemasolev liitumiskilp asub kinnistu edelaosa piiri ääres.

OÜ-ga Bingonet on sõlmitud maagaasi ja võrguteenuse müügileping nr BML413 18.11.2021.a.

Olemasolevat gaasiga varustamise lahendust ei muudeta.

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

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 võimalikU keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringule on Kobras OÜ poolt koostatud Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu (algatamata) keskkonna strateegilise hinnangu eelhinnang, töö nr 2022-093, mille eesmärgiks oli välja selgitada Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkus.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostaja hinnangul ei ole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna kavandatava tegevuse puhul ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ega inimese tervisele ja heaolule.

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.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta äri- tootmishoone laiendamine 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 keskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Vt Kobras OÜ poolt koostatud Jõelähtme vallas Iru külas Saha-Loo tee 10 detailplaneeringu (algatamata) keskkonna strateegilise hinnangu eelhinnang, (töö nr 2022-093 aprill-mai 2022) .

## 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.

Põlevate materjalide nagu paber, puit ja plastik ladustamisega kaasneb tulekahjude esinemisega seotud oht. Tegevuse kavandamisel on asjakohane järgida Päästeameti suuniseid laohoonetes vajalike tulekustutusvahendite olemasolu ja töökorralduslike nõuete kohta.

Avariiolukordi võib esineda seoses transpordivahendite liikumisega, kuid tegemist on tavapärase laohoonete kasutamisega kaasneva liiklusohuga ning laohoone juures liikumisel on sõidukiirused väikesed.

Piirkonda lisanduv liikluskoormus on väike ja ei kaasne mõjud piirkonna liiklusolukorrale. Saha-Loo tee on suhteliselt suure liikluskoormusega (8861 autot/ööp), mistõttu võib olla probleemiks vasakpöörde sooritamine. Ämma tee kaudu lähenedes on võimalik vasakpöördeid vältida, mis võib osutuda otstarbekaks tipptundidel.

Jäätmekäitluskoha rajamise võimaldamisega ei kaasne täiendavat ohtu, kuna jäätmeid ladustatakse valdavalt laohoones sees ja õues ladustatakse vaid suhteliselt väikeses koguses biolagunevaid jäätmeid.

Avariiohtlike 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

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt on elamumaal tegemist II mürakategooria alaga, kus liiklusmüra piirväärtus päeval 60 dB (müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 dB). Tootmise- ja ärimaa osas normväärtust kehtestatud ei ole. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (vastu võetud 15.06.2016) paragrahvist 64 ja keskkonnaministri 20.10.2016 määrusest nr 39 "Välisõhu mürakaardi, strateegilise mürakaardi ja müra vähendamise tegevuskava sisu kohta esitatavad tehnilised nõuded ja koostamise kord" lähtuvalt koostas Maanteeamet 2017. aastal strateegilised mürakaardid, mille eesmärgiks on anda üldhinnang teatud piirkonna erinevate müraallikate tekitatud müratasemete kohta ning laiemalt tagada keskkonnamüraga kokkupuutumisest tingitud kahjulike mõjude vältimine, ennetamine või vähendamine. Maanteeliikluse strateegilise mürakaadi põhjal on Tallinn-Narva põhimaanteest tingitud aasta keskmine müratase detailplaneeringualal 50 kuni 54 dB ning ka elamualadele ulatuv müratase on samas mürataseme vahemikus. Strateegiline mürakaart viitab, et piirkonnas vastab müratase keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuetele.

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 planeeringuala 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;
* Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.
* Detailplaneeringu ala välisõhus levivad tööstusmüra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid.
* planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid;
* Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtaset rohkem kui 10 dB.
* impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Jälgida, et kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

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

## Põhjavesi ja pinnavesi

Alal on esimene aluspõhjaline põhjaveekiht kaitsmata, kuid ei kavandata tegevusi, millega võiks kaasneda mõju põhjaveele.

Detailplaneeringuala jääb reoveekogumisalale Tallinn ja ümbrus (registrikood RKA\_HA0010) (EELIS, 04.05.2022). OÜ Loo Vesi poolt 19.01.2021 väljastatud tehnilised tingimused Iru küla ÜVK-ga liitumiseks (nr 08/2021) näevad ette, et sademevesi juhitakse kinnistu piirile sademeveekanalisatsiooni liitumiskaevu. Sademeveekanalisatsiooni torustikust juhitakse vesi Iru küla sademevee väljalaskme nr 1 (registrikood HVL0372540) kaudu Nurmevälja ojja ja edasi Pirita jõkke. Vee juhtimine toimub OÜ Loo Vesi keskkonnaloa nr L.VV/327459 alusel, seega tuleb järgida ettevõtte väljastatud tehnilisi tingimusi ja arvestada ettevõtte poolt edaspidi esitatavate tingimustega.

Sademevee ärajuhtimisel võib loodusesse sattuda transpordivahenditest (kütused ja õlid) tulenevaid saasteaineid ja parkimisplatsilt kaasakantavat liiva. Asfaltkattega pindadelt tuleb võimalik õline sademevesi enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites puhastada. Sellest tulenevalt puhastatakse enne sademeveekanalisatsiooni liitumiskaevu juhtimist kogutud sademevesi õlipüüduri abil.

Jäätmeid ladustatakse valdavalt laohoones, kus kokkupuude sademeveega puudub. Biolagunevate jäätmete konteiner on kavas paigutada õue. Kavas on kasutada 8 m³ suuruseid lekkekindlaid ja pealt suletavaid konteinereid. Biolagunevate jäätmete kokkupuude sademeveega ja nõrgvee sattumine loodusesse on tavaolukorras välistatud. Biolagunevate jäätmete maha- või pealelaadimise ajal või avariiolukordades võib esineda kokkupuude sademeveega, kuid võimalik loodusesse sattuv toiteainete kogus on vähene ja ei põhjusta olulist mõju veekeskkonnale. Laohoone veevarustus ja reoveekäitlus on lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Kavandatava jäätmekäitlustegevusega ei kaasne suurt veetarvet ega reoveeteket.

## 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.

Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule.

## 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.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus 1,9 ha

Kavandatud kruntide arv 1

Krunditava ala maabilanss:

ärimaa 1687m²- 15184m² 10%- 90%

tootmismaa 1687m²- 15184m² 10%- 90%

Kavandatud täisehituse % 33,8%

Haljasala 1700 m² 10%

Planeeritud parkimiskohtade arv 130 kohta

( maakasutuse sihtotstarbe Ä 50% T50% korral)

# 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:**

* katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
* planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
* planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine.

Koostas:

Külli Samblik, arhitekt

Optimal Projekt OÜ

21.09.2022

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)