

Töö nr: DP-174-2018

Vastutav koostaja: Optimal Projekt OÜ
11213515
Keemia tn 4
10615, Tallinn

Koostaja: Guru Projekt OÜ
reg nr 11308422
Tatari tn 28-1, Tallinn 10116
telefon 644 4414

Tellijä: Jõelähtme Vallavalitsus
reg nr 75025973
Postijaama tee 7,
Jõelähtme küla Jõelähtme vald 74202
kantselei@joelahtme.ee

Huvitatud isik: Osäühing Eesti Traat
Vana-Narva mnt 28G,
Maardu 74114, Harjumaa
telefon 609 6298

HARJUMAA, JÕELÄHTME VALD, LOO ALEVIK
ADO KINNISTU DETAILPLANEERING

arh. Ivo Rebane
ivo@guruprojekt.ee

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rahandusministeeriumi 13.01.2020 kirjalik seisukoht nr 14-11/7683-2 täiendavate isikute ja asutustega koostöö vajaduse määramiseks.
2. Loo alevik Ado maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 18.03.2019
3. Kirjalik teade puudutatud isikutele detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta 07.03.2019 nr 7-3/786
4. Ametlik teadaanne lähteseisukoha ja eskiislahenduse tutvustava avaliku arutelu kohta – „Jõelähtme vallaleht“ nr 260, 02.2019
5. Ametlik teadaanne lähteseisukoha ja eskiislahenduse tutvustava avaliku arutelu kohta – „Harju Elu“ 22.02.2019
6. Ametlik teadaanne detailpaneeringu algatamise kohta – „Harju Elu“ 26.10.2018
7. Ametlik teadaanne detailpaneeringu algatamise kohta – „Jõelähtme vallaleht“ nr 256 10.2018
8. Detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele 22.10.2018 7-3/4091
9. Jõelähtme Vallavalitsuse 11.10.2018 algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise korraldus nr 139.
10. Keskkonnaameti 17.08.2018 kirjalik seisukoht nr 6-5/18/12966-2 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.
11. Detailplaneeringu algatamise taotlus 03.07.2018 nr 7-3/2389 Optimal Projekt OÜ.

II SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
	2.1.1 Vastavus üldplaneeringutele	5
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
3.1	MAAOMAND PLANEERINGUALAL JA NAABERKINNISTUTEL	7
3.2	AVALIKU RUUMI EHTUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS	7
3.3	LÄHIPIIRKONNA DETAILPLANEERINGUD	8
4	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	10
4.1	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	10
	4.1.1 Krundijaotus.....	11
	4.1.2 Ehitusõigus ja krundi kasutamise tingimused.....	11
	4.1.3 Arhitektuurinõuded	12
4.2	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
	4.2.1 Keskkonnakaitse	12
	4.2.2 Kaitsealune linnuliik	12
	4.2.3 Haljastus.....	13
	4.2.4 Heakord.....	13
	4.2.5 Vertikaalplaneerimine.....	13
4.3	INSOLATSIOONITINGIMUSED	14
4.4	RADOON	14
4.5	MÜRA.....	15
4.6	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	16
4.7	TULEOHUTUS	17
4.8	PLANEERITUD KITSENDUSED.....	18
4.9	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	18
4.10	TEHNOVÕRGUD	19
	4.10.1 Elektrivarustus	19
	4.10.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	19
	4.10.3 Küte.....	21
5	NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS.....	22
6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	23

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

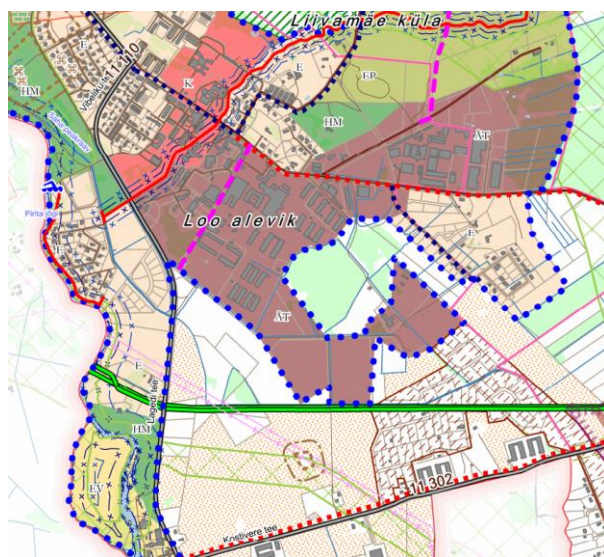
- Jõelähtme Vallavalitsuse 12.10.2018 korraldus nr 139 "Loo aleviku Ado maatükkude detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise alagatamata jätmine"
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Jõelähtme valla ehitusmäärus
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209)
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted
- Ado kinnistu geodeetiline alusplaan (Revico Geo OÜ, töö nr 105/18, mai 2018)


















2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Ado kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on:

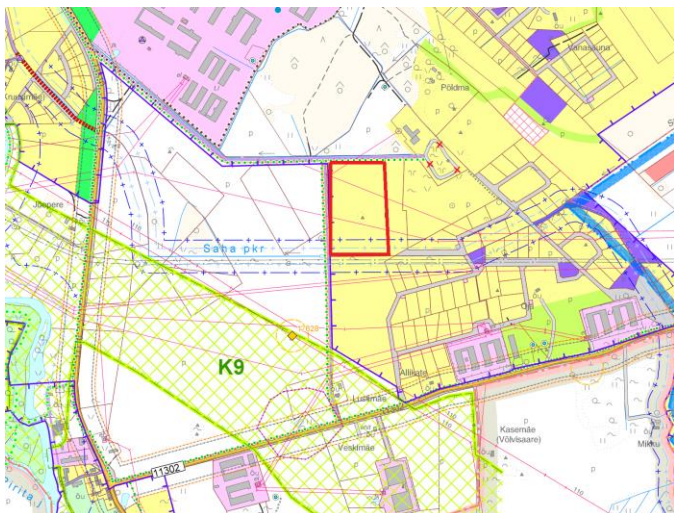
- Ado kinnistu jagamine kaheks krundiks ja loodavate kruntide sihtotstarvete muutmine:
 - ühe moodustatava krundi sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast äri- ja tootmiskaaks;
 - teise moodustatava krundi sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast transpordimaaks, et eraldada maa Lõuna tee perspektiivseks laienduseks.
- Veere kinnistu jagamine kaheks krundiks ja loodavate kruntide sihtotstarvete muutmine:
 - ühe moodustatava krundi sihtotstarbe muutmine transpordimaast äri- ja tootmiskaaks;
 - teise moodustatava krundi sihtotstarbe säilitamine transpordimaana, et tagada maa Lõuna tee perspektiivseks laienduseks.
- Ado ja Veere kinnistutest moodustatud äri- ja tootmiskaade kruntide liitmine üheks äri- ja tootmiskaade sihtotstarbega krundiks
- Ado ja Veere kinnistutest moodustatud transpordimaade kruntide liitmine üheks krundiks
- Ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine moodustatavale äri- ja tootmiskaade krundile.
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõttelise lahenduse andmine.

2.1.1 Vastavus üldplaneeringutele



TINGMÄRGID	
	KESKUSE MAA-ALA (K)
	VÄIKELAMU MAA-ALA (EV)
	ELAMU MAA-ALA (E)
	VÄIKELAMU JA PUHKEOTSTARBEINE MAA-ALA (EP)
	ÄRI JA TOOTMIS MAA-ALA (ÄT)
	PARKMETSAS MAA-ALA (HM)
	HAJAASUTUSALA (HA)
	DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS TUNNISTAMISE ETTEPANEK
	VÄÄRTUSLIK PÖLLUMAA
	TIHEDASUTUSALA
	OLOLEV JALGRATTA-JA JALGTEE
	PERSPEKTIIVNE JALGRATTA- JA JALGTEE
	PERSPEKTIIVNE KOHALIK TEE/ERATEE/JUURDPAASUTEE
	SUPLEMISEKS SOBILIK RANNA-/KALDAALA
	MÄLESTISE KAITSEVÕÖND
TEHNOVÕRGUD	
	OLOLEV C-KATEGORIA MAAGAASITORUSTIK
	110-330KV ELEKTRILIIN (ELERING)

JÕELÄHTME KOOSTATAV ÜLDPLANEERING



LOO ALEVIK, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERING

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringus soovitakse muuta krundi maakasutuse juhtotstarve äri- ja tootmiskaaks.

Üldplaneeringu muutmine on mõistlik, kuna lähiehitises asub ulatuslik väljakujunenud tootmiskaade piirkond. Planeeringuala ümbritsevas kontaktvööndis paiknevad valdavalt maatulundusmaad ja tootmiskaad ning mõned elamumaad. Planeeringualast läänes asub Osäühingu Eesti Traat tootmisterritoorium, mida soovitakse laiendada käesoleva detailplaneeringuga Ado kinnistule.

Suhteliselt kõrvuti kinnistutel asuv terviklik tootmiskompleks on otstarbekas nii majanduslikust kui ka ökoloogilisest aspektist. Tootmise laiendamine kaugel paiknevatele kinnistutele tooks kaasa täiendava vajaduse toorme ja toodete transportimise järele, millega kaasneks lisanduv kütuse- ja transportimiseks vajalik toodete pakendamise kulu, mis kokkuvõttes suurendaks oluliselt tootmistegevuse ökoloogilist jalajälge. Optimeeritud logistiline lahendus kahe lähestikku asuva kinnistu vahel aitab seda vähendada.

Ehkki Osäühingu Eesti Traat tootmisega ei kaasne negatiivset keskkonnamõju, on hea, kui tootmise ja võimalike perspektiivsete elamute vahel planeeringualast idas paikneks puhvertsoon, mis on planeeritava krundi lõunaossa ka kavandatud.

Tootmise laiendamise positiivse küljena saab välja tuua ka täiendavate töökohtade tekkimise lähipiirkonna elanikele.

Koostatav Jõelähtme üldplaneering näeb planeeringuala osas ette äri- ja tootmiskaad, seega uue üldplaneeringuga on käesolev planeeringulahendus vastavuses.

Detailplaneeringu koostamisel on võetud aluseks kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu ja koostatava Jõelähtme üldplaneeringu lubatud maksimaalse täisehituse ning minimaalse haljastuse vastavad näitajad:

	Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering	Jõelähtme koostatav ÜP (äri- ja tootmismaa)	Ado kinnistu detailplaneering
Krundi täisehitus	max 70 %	max 70 %	POS 1 – 50 %
Haljastus	20% krundi pinnast haljasala		POS 1 – väh. 20%

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 MAAOMAND PLANEERINGUALAL JA NAABERKINNISTUTEL

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

- * Ado kinnistu (24504:002:1090) suurusega 54 951 m², sihtotstarve – maatulundusmaa 100%
- * Lõuna tee lõik 3 (24501:001:0089), planeeringualasse jääva osa pindala ca 2 500 m², sihtotstarve – transpordimaa 100%
- * Veere kinnistu (24501:001:1504), 2 734 m²

Planeeringuala naaberkinnistud:

Lõuna tee 10	24501:001:0884, tootmismaa 90% / ärimaa 10%
Kingu	24504:002:0099, maatulundusmaa 100%
Tõnikse	24504:004:0165, maatulundusmaa 100%
Lõuna tee lõik 3	24504:002:1090, transpordimaa 100%

3.2 AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Loo alevikus.

Planeeritava ala suurus on 6 ha.

Käsitletav ala paikneb tootmispiirkonna vahetus läheduses, kus käesoleval ajal on planeeringuala naabruses veel valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast loodes asub Talleggi tootmisterritoorium. Planeeringualast kirdes on koostamisel Lõuna tee 49 ja lähiala tootmismaa detailplaneering. Naaberkinnistul Lõuna tee 10 planeeringualast läänes on rajatud tootmishoone.

Käesoleval ajal on Ado kinnistu maa kasutusel haritava põllumaana.

Olemasolev hoonestus planeeringualal puudub.

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal puudub.

Planeeringualal asub kaitsealuse linnuliigi leiukoht. Planeeringu koostamise juurde on kaasatud linnuteadlane selgitamaks välja linnuliigi olemasolu kinnistul ning vajadusel tingimused selle ümberasustamiseks.

Looduslik reljeef on tasane, absoluutkõrguste vahega 31.36 ... 32.52.

Detailplaneeringu alal paikneb üks polügonomeetriapunkt nr 2046.

Juurdepääs planeeringualale toimub Lõuna teelt maauksuse põhjaküljes. Lõuna tee saab alguse 11110 Nehatu-Loo-Lagedi L1 teelt.

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast linnulennult ca 0,9 ... 1,3 km kaugusele – lääne suunas Lagedi teel (peatus "Lagedi mõis"), põhja suunas Loo teel (peatus "Loo") ning Saha teel (peatus "Vanasauna").

Olemasolevad kitsendused:

- Olemasoleva keskpinge maakaabelliini (Proteiini LP-Proteiini) kaitsevöönd koridori laiusega 1+1 m.
- Olemasoleva keskpinge õhuliini (Proteiini LP-Proteiini) kaitsevöönd koridori laiusega 10+10 m.
- Olemasoleva maaparandussüsteemi Saha peakraavi veekaitsevöönd 10 m kalda servast.
- Planeeringualal paikneb polügonomeetriapunkt nr 2046.
- Kinnistu lääne- ja lõunaservas kulgeva olemasoleva kraavi kaitsevöönd 1 m kraavi servast.

3.3 LÄHIPIIRKONNA DETAILPLANEERINGUD

Planeeritud ala kontaktvööndis on Jõelähtme valla poolt menetletud alljärgnevad detailplaneeringud:

DP32347 TALLEGGI DETAILPLANEERING

algatatud: 10.10.2013

eesmärk: sihtotstarbe osaline muutmine tootmistaast ja maatulundusmaast ärimaaks, kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine

DP2453 PIIBURI KINNISTU DETAILPLANEERING

kehtestatud: 27.06.2007

eesmärk: 14 ühepereelamukrunti, 3 ridaelamukrunti, 2 transpordimaa krunti

DP2456 SITIKA KINNISTU DETAILPLANEERING

kehtestatud: 15.06.2006

eesmärk: 4 üksikelamukrundi ja 7 kaksikelamukrundi moodustamine

DP2451 MIKU 1, MIKU 2, MIKU 3 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

kehtestatud: 28.02.2007

eesmärk: 24 ühepereelamu krunti, 12 paariselamu krunti, 2 ridaelamu krunti

DP2452 UUETOA I DETAILPLANEERING

kehtestatud: 27.06.2007

eesmärk: 4 üksikelamukrundi, 2 ridaelamu krundi, 1 ühiskasutatava puhke- ja virgestusala krundi ja 1 transpordimaa krundi moodustamine

DP1846 VANASAUNA 2 DETAILPLANEERING

kehtestatud: 22.02.2006

eesmärk: väikeelamukruntide moodustamine

DP5585 VANASAUNA TEE 11, 13, 15, 23 JA 25 DETAILPLANEERING

kehtestatud: 27.05.2010

LOO ALEVIK LÕUNA TEE 49 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

algatatud: 02.06.2017

eesmärk: Lõuna tee 49, Põldma ja Põllu maaüksuste jagamine tootmis- ja transpordimaa kruntideks

DP1127 SAHA TEE 24 JA 24A DETAILPLANEERING

kehtestatud: 23.08.2005

eesmärk: maa-ala planeerimine ja kinnistule sihtotstarbe määramine; ehitusõiguse ulatuse määramine; ehituskeelualade ja nende režiimi määramine

DP2449 MÄE DETAILPLANEERING

kehtestatud: 27.06.2007

eesmärk: 1 tootmismaa, 1 väikeelamumaa ja 6 ridaelamumaa krundi ja 2 transpordimaa krundi moodustamine

Detailplaneeringute väljavõte 18.01.2019 seisuga. Kõik nimetatud detailplaneeringute alad on kantud joonisele „DP-2 Kontaktvöönd”.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Kuna planeeringuala asub Jõelähtme valla peamise tootmisala naabruses on koht sobiv tootmishoonete rajamiseks. Detailplaneeringus kavandatakse äri- ja tootmishoonete rajamist toetab logistiliselt hea asukoht ja väga hea ühendus suuremate maanteedega. Kinnistu lõunaossa on planeeritud kõrghaljastusvöönd, eraldamaks planeeringuala kehtiva üldplaneeringu kohasest võimalikust perspektiivsest pere-, paaris- ja ridaelamumaast planeeringualast kagus. Rohevöönd jätkab kõrvalkinnistu kontseptsiooni.

Planeeringus moodustatakse Ado kinnistust 2 krunti – äri- ja tootmismaa sihtotstarbega (Ä 10% / T 90%) krunt ning transpordimaa krunt põhjaosas, mis on ette nähtud võimaliku perspektiivse Lõuna tee laiendamiseks.

Veere kinnistust moodustatakse 2 krunti – äri- ja tootmismaa sihtotstarbega (Ä 10% / T 90%) krunt ning transpordimaa krunt põhjaosas, mis on ette nähtud võimaliku perspektiivse Lõuna tee laiendamiseks.

Planeeringus on ette nähtud kaks loodavat äri- ja tootmismaa krunti omavahel liita ning kaks transpordimaad liita.

Planeeringualale nähakse ette kuni kuuest hoonest koosneva Osühingu Eesti Traat äri- ja tootmiskompleksi rajamine, mille ühe osana on ette nähtud ka kontori- ja olmeplakk. Töökohti on planeeritud ca 60, mis tähendab ka valla elanikele uute töökohtade lisandumist.

Planeeritavate hoonete ehitisealune pind kokku on kuni 27 000 m². Maksimaalset suletud brutopinda nähakse ette 30 000 m², täisehitusprotsendiks on kavandatud 48%. Lubatud korruselisus kuni 2 korrust.

Juurdepääs planeeringualale toimub Lõuna teelt maaüksuse põhjaküljes. Vajalik parkimiskohtade arv tagatakse planeeritaval alal.

Maa-ala lõunapoolsesse ossa on kavandatud asfaltplatsi rajamine valmistoodangu ajutiseks väliseks ladustamiseks, veokite manööverdamiseks ja muudeks tootmistehnoloogias tulenevatest vajadustest. Sellest omakorda lõuna poole on ette nähtud kõrghaljastusega puhverala.

Planeeritava haljastuse osakaal peab olema vähemalt 20%.

Osühingu Eesti Traat toodanguks on erinevad müüritise ja betooni armeerimise tooted (armatuurvõrgud ja -terased, vuugisarrused, müüri- ja distantskandurid jne). Tootmistehnoloogias kasutatakse põhiliselt armatuurterase lõikamist ja elektrikeevitust, mille käigus keskkonnale ohtlikke heitmeid ei teki. Toormaterjal tuuakse kohale kaubaautodega. Materjal ja valmistoodang ladustatakse hoones või hoone taga. Metallijätmed kogutakse vastavatesse konteineritesse, mille äravedu toimub vastavalt vajadusele selleks ettenähtud metallikogumispaikadesse.

4.1.1 Krundijaotus

KRUNTIDE MOODUSTAMINE										
Pos nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Ajutise krundi nr	Ajutise krundi suurus	Moodustatakse kinnistust või riigi maale				Senine sihtotstarve
						aadress	katastritunnus	krundi ol.olev suurus	liidetav-/lahutatav osa	
1		T/Ä	56 263	1a	53 657	Ado	24504:002:1090	54 951		M
				1b	2 606	Veere	24501:001:1504	2 734		L
2		L	1 422	2a	128	Veere	24501:001:1504	2 734		L
				2b	1 294	Ado	24504:002:1090	54 951		M

4.1.2 Ehitusõigus ja krundi kasutamise tingimused

Positsioon 1

Sihtotstarve:	ärimaa 10 %, tootmismaa 90 %
Krundi suurus:	56 263 m ²
Maksimaalne hoonete kõrgus:	15 m (hoonestusala idaosas on sätestatud madalam kõrgus – hoonestusala piirist 11 m ulatuses on lubatud hoone kõrgus kuni 10 m ja järgmise 9 m ulatuses kuni 13 m)
Suurim hoonete arv krundil:	6
Suurim korruselisus:	2
Suurim ehitisealune pind:	27 000 m ²
Suurim maapealne suletud brutopind:	30 000 m ²
Hoonestustihedus:	0,53
Krundi täisehitus:	48 %
Parkimiskohtade arv:	69
Haljastuse osakaal:	vähemalt 20 %

Positsioon 2

Sihtotstarve :	transpordimaa 100%
Maaüksuse suurus:	1 422 m ²
Hoonete arv krundil:	–

4.1.3 Arhitektuurinõuded

Positsioon 1

Krundile on ette nähtud kontori- ja olmeplokiga äri- ja tootmishoonete rajamine. Maantee pool peab olema esinduslikum fassaad. Vältida tuleb liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone. Lubatud katusekalle 0°...30°. Kavandatavad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega ja sobima ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Lõuna teel perspektiivse raskeveokite liiklusega kaasneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus).

Piirdeks rajada tugev võrkkaed kõrgusega kuni 2,1 m, nagu naaberkinnistul. Soovitav on kavandada piirde juurde hekk või kõrghaljastus. Lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel haljatusprojektiga.

4.2 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1 Keskkonnakaitse

Käsitletud alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust planeeritud alal ei ole.

Käesoleva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (11.10.2018 Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 139 Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik: "Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Seoses põldsiitsitaja leiukohaga, tuleb detailplaneeringu menetlusse kaasata linnuekspert."

4.2.2 Kaitsealune linnuliik

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel on alal II kaitsekategooria põldsiitsitaja (*Emberiza hortuna*) leiukoht.

Detailplaneeringu koostamisse oli kaasatud linnuekspert Jaanus Elts, kes on detailplaneeringu raames koostanud 20.03.2019 "Arvamus Ado kinnistu põldsiitsitaja elupaikade säilitamiseks" ning 18.06.2019 "Põldsiitsitaja olemasolu kontrollimine Ado kinnistul"

Viimases on esitatud järgmist:

"Ala külastati 18. juunil 2019.a. Vaatlus kestis kl 8:20-10:15 ja 14:10-15:20. Põldsiitsitajal ei ole kindlaid lauluaege, st ta võib laulda lühikeste perioodidega läbi kogu päeva. Seepärast kontrolliti ala ka pärastlõunasel ajal. Esmalt otsiti üles võimalikud põldsiitsitaja elukohad kõrgemate puude läheduses, sest põldsiitsitaja eelistab oma territooriumi lauluga märgistada just kõrgemate laulupaikade juures. Edasi

lasti valjuhääldist põldtsiitsitaja laulu. See võte on kasutusel liikide kiiremaks tuvastamiseks, sest võõras (potentsiaalse konkurendi) hääl motiveerib isaslinde laulma. Igas paigas lasti põldtsiitsitaja laulu 5 min.

Antud alal ei tuvastatud ühtegi laulvat põldtsiitsitajat, samuti ei kohatud alal põldtsiitsitaja emaslinde."

Põldtsiitsitajale olulisi maastikuelemente on käsitletaval alal vähe ning seetõttu olnud linnu pesitsemine seal vähe tõenäoline. Kui lind peaks naasema on soovitatav, et pesitsuspaiga võtmeelemendid oleksid ümberpaigutatud ning tingimused uue pesitsuspaiga kujunemiseks oleksid loodud. Linnueksperdi Jaanus Eltsi sõnul on see tehniliselt suhteliselt lihtsalt teostatav. Samuti on soovitatav vältida ehitustegevust või hilisemaid hooldustöid pesitsusperioodil. Need tööd tuleb ajastada väljapoole tundlikku perioodi (nt pesitsusperiood, mänguperiood). Võimalusel tuleks säilitada võimalikult suures osas praegune haljastus ning pärast ehitustöid korrastada maastik kogu ehitustöödest mõjutatud alal.

4.2.3 Haljastus

Valdavalt on tegemist endise põllumaaga. Planeeringus moodustatava krundi pos nr 1 loodenurgas kasvab üksik isetekkeline väheväärtuslik puu.

Detailplaneeringus on ette nähtud krundile pos 1 uue kõrghaljastuse istutamine. Haljastusega maa osakaal krundil pos 1 on planeeritud vähemalt 20%. Kinnistu idapiirile ja lõunaossa on ette nähtud kõrghaljastusvöönd, eraldamaks planeeringuala kehtiva üldplaneeringu kohasest võimalikust perspektiivsest pere-, paaris- ja ridaelamumaast.

4.2.4 Heakord

Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Pos 1 jäätmete konteinerid on ette nähtud krundi lõunapoolsesse ossa. Olme- ja tootmisjäätmete konteinerite kogus, maht ja paiknemine täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise (kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise) korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjaga ning vastav jäätmekava tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast.

4.2.5 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojekti koosseisus, kui on teada täpne teede ja platside lahendus ning hoonestuse asukoht. Planeeringuala sademevee süsteem lahendatakse krundisisest nii, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Sademevesi suunata läbi õli ja liivapüüdu kraavi.

4.3 INSOLATSIOONITINGIMUSED

Planeeringu koostamise käigus analüüsi tootmishoone rajamisega tekkiva varju pikkust idaküljes paiknevale naaberkiinnistule Kingu (24504:002:0099), ning vastavalt analüüsi tulemustele nihutati võimalikku hoonestusala asukohta eskiisi etapis. Koostöös naaberkiinnistust omanikuga valmis kõiki osapooli rahuldav tulemus.

Detailplaneeringus kavandatud hoonestusala on paigutatud krundil selliselt, et planeeritud tootmishooned tekitaksid naaberkiinnistul paiknevale põllumaale minimaalset varju. Enamuse ajast paistab naaberkiinnistule päike.

22.07. kuupäeva päikesesimulatsiooni joonisel on näha, et tootmishoone hakkab naaberkiinnistut varjestama alles 18:40.

Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 15 m. Hoonestusala idaosas on sätestatud madalam kõrgus – hoonestusala piirist 11 m ulatuses on lubatud hoone kõrgus kuni 10 m ja järgmise 9 m ulatuses kuni 13 m.

4.4 RADOON

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist teostada radooniuring, et selgitatada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuringus esitatud soovitudele näha ette meetmed radooniohu vältimiseks.

Hoone ehitamisel tuleb järgida Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodud nõudeid.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Valitud radoonitõrjemeetmete väljaehitamisel tuleb tagada, et:

- radoonitõrje meetmete toimimine on tagatud kogu hoone eeldatava kasutusaja jooksul;
- radoonitõrje meetmed alandavad märkimisväärselt radooni aktiivsuskontsentratsiooni alla nõutud viitetaseme;
- on välistatud radooni sattumine radoonieraldussüsteemidest ruumidesse;
- radoonitõrje lahenduse toimimist on lihtne kontrollida;
- paigaldatavad ventilaatorid ei tekita häirivat müra;
- radoonitõrjesüsteemi kasutamine ja hooldamine on säästlik ja kuluefektiivne;
- pärast radoonitõrjesüsteemi väljaehitamist mõõdetakse radooni aktiivsuskontsentratsiooni ruumis korduvalt pikema aja jooksul, et saavutada soovitud tulemust;
- valitud meetmete rakendamine ei halvenda hoone sisekliimat ega ohustada tarindi püsivust;
- ehituskvaliteet on hea.

4.5 MÜRA

Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb arvestada Terviseameti poolt 06.11.2019 kirjas 9.3-1/19/5713-2 esitatud tingimusi:

- Planeeritava ala läheduses asub mitmeid olemasolevaid elamualasid ning varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid, millega on planeeritava ala lähedusse veel uusi elamualasid juurde kavandatud. Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb arvestada, et raskeveokite liikluskoormuse suurenemisega peavad liiklusest tulenevad müratasemed ümbrusesse jäävatel elamualadel vastama keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisa 1 II kategooria alale kehtestatud liikluse müra normtasemetele.
- Tehnoseadmetest ning tootmis-, äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed peavad lähedusse jäävatel elamualadel vastama KeM määruses nr 71 kehtestatud II kategooria tööstusmüra sihtväärtustele. Tehnoseadmed valida selliselt, et need ei tekitaks häiringuid ümberkaudsetele elanikele ning paigaldada need elamualadest võimalikult kaugemale. Vajadusel rakendada müraleevendavaid meetmeid.
- Tootmistegevuse, toormaterjali ladustamisega jm ettevõtte tegevusega ei tohi kaasneda KeM määruses nr 71 kehtestatud normtasemeid ületavat müra, mistõttu on soovitatav vältida ettevõtte välisterritooriumil mürarikaste tegevuste teostamist. Tootmistegevuse läbiviimine tuleks kindlasti korraldada kinnises hoones. Toormaterjali laadimistegevusega võib kaasneda häirivat müra, millest tulenevalt on soovitatav teostada laadimistegevus võimalusel hoones sees.
- Mürahäiringute leevendamiseks müraallika ja müratundlike hoonete vahelisele alale rajatav kõrghaljastusvöönd ei pruugi olla piisav müraleevendav meede. Puhveralade (mis hõlmavad ka kõrghaljastust) mürahäiringuid leevendavat toimet ei ole võimalik täpselt määrata ning see võib olla sõltuv aastaajast. Müraolukorra halvenemisel tuleb rakendada rangemaid müraleevendusmeetmeid.
- Selleks, et hinnata erinevatest müraallikatest tulenevaid müratasemeid ja nende vastavust KeM määruses nr 71 kehtestatud normtasemetele tuleb detailplaneeringu elluviimisel teostada kogu ettevõtte müra hõlmav müratasemete modelleerimine, milles oleks hinnatud eraldi tehnoseadmetest, tootmis-, äri- ja kaubandustegevusest ning liiklusest tulenevaid müratasemeid. Juhul, kui tuleb rakendada müraleevendavaid meetmeid, siis kajastada rakendatud leevendusmeetmete mõju ka mürahinnangus.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisa 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

- Siseruumides tuleb tagada müratasemete vastavus sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemetele.

4.6 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on tehtud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Juurdepääs planeeringualale toimub Lõuna teelt maaüksuse põhjaküljes. Lõuna tee saab alguse 11110 Nehatu-Loo-Lagedi L1 teelt.

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud võimaliku vajadusega Lõuna teed laiendada. Selleks eraldatakse olemasolevatest Veere ja Ado kinnistutest ajutised krundid pos nr 2a ning 2b. Ajutised krundid liidetakse seejärel üheks transpordimaa kinnistuks ja antakse tasuta üle vallale enne hoonete kasutusloa väljastamist.

Detailplaneeringu joonistele on kantud ka üldplaneeringu kohane perspektiivne jalg- ja jalgrattatee laiusega 2,5 m. Perspektiivne jalg- ja jalgrattatee ei kuulu väljaehitamisele käesoleva detailplaneeringu mahus.

Krundisisene liikluslahendus ja parkimine täpsustatakse ehitusprojektis, kui on teada täpne teede ja platside lahendus ning hoonestuse asukoht. Parkimine ja manööverdamine on ette nähtud omal kinnistul.

Krundi parkimisnormi aluseks on „Eesti Standard EVS 843:2016 – Linnatänavad” (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala norm).

Pos	Ehitise liik	Parkimis-normatiiv	Suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõtte ja ladu	1/90	27 000	300	50
	Väike asutus	1/40	3 000	75	12

Nõuetekohane parkimiskohtade arv on 375, mis on ebamõistlikult suur arv arvestades konkreetse tellija väljakujunenud vajadusi. Alale on planeeringus näidatud 62 parkimiskohta, mis tuleneb tootmise tehnoloogiast ja loodavate töökohtade arvust tingitud parkimisvajadusest. Väljaehitatavate parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti mahus.

Kui asjaolude muutumisel peaks osutama vajalikuks kõigi normikohaste parkimiskohtade väljaehitamine, siis tuleb seda teha ilma minimaalse haljastusprotsendi (20%) vähendamiseta.

Hoone edasisel projekteerimisel ning sellele vastavate parkimiskohtade täpsustumisel eelistada parkimiskohtade liigendamist haljastusega. Parkimiskohtade paigutus ja haljastuslahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel kui on täpsustunud krundisisene liikumislogistika.

Toormaterjal tuuakse kohale kaubaautodega. Materjal ja valmistoodang ladustatakse hoone sees ning osaliselt ka hoonest väljas, lõunapoolsel asfaltplatsil.

Kahe Osaiühingule Eesti Traat kuuluva kinnistu vahel on olemasoleva kruusateega Veere kinnistu, mis on käesoleva detailplaneeringu käigus ette nähtud liita Ado kinnistuga. Lubatud on rajada pääsud kruusakattega teelt tootmishoonete juurde, tagamaks sujuv tootmiskompleksi sisene logistika.

4.7 TULEOHUTUS

Positsioon 1 Alale on planeeritud kuni kuuest hoonest koosnev äri- ja tootmiskompleks. Planeeritud hoonestus on V-VI-VII kasutusviisiga. Planeeritud tootmishoonete minimaalne võimalik tulepüsisivusklass on TP3 (täpsustatakse ehitusprojektis). Vastavalt normidele on hoonetevahelised tuleohutuskujad ette nähtud vähemalt 8 m. Konkreetsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Planeeritud hoonestus tuleb ehitada vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standarditele EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded“, EVS 812-3:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“, EVS 812-2:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid“, EVS 919:2013/A1:2014 – Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, EVS-EN 1838:2013 „Valgustehnika. Hädavalgustus“ ja tehniline spetsifikatsioon CEN/TS 54-14:2018 „Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatus, kasutamise ja hoolduse eeskiri“, standardisari EVS-EN 62305 „Piksekaitse“.

Krundi hoonestamata maa-alale ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat.

Tuletõrjetehnika ümberpööramine (ümberpööramise raadius) krundil peab olema tagatud igal aastajal ja iga ilmaga. Krundi juurdepääsuteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtu kohale peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras.

Tuleohutuse tagamiseks on kinnistule kavandatud hüdrantide rajamine.

Loo Vesi OÜ tehniliste tingimuste kohaselt on tagatud väline kustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul.

Kuni 800 m² piirpindalaga büroo-osa vajalik väliskustutusvee suurus on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h. Suurema kui 800 m² äripinna rajamisel peab tulekustutusvesi olema tagatud 15 l/s või 20 l/s kolme tunni jooksul vastavalt äripinna tuletõkkeseksioonide suurusele. Vajadusel kompenseeritakse puuduolev vooluhulk vastava suurusega mahuti rajamisega. Tuletõrjevõtteid peab vastama EVS 812-6:2012 +A1+A2 punktis 7,2 toodud nõuetele. Vastavalt standardi tabel 1 märkusele 2 "Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ettenähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestatava tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 a lisa G nõuded

Veereservuaaris peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Tuletõrjeveereservuaari täitmine toimub ühisveevärgi torustikust. Reservuaari suurus ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

Tuletõrjeehoidla suuruse arvestamisel tuleb arvestada tulekahju kustutamiseks ettenähtud veehulka alates 0,5m kõrguselt isevoolu tarnetorust.

Täpsem lahendus antakse ehitusprojektis. Tuletõrje veevarustus peab vastama Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus".

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"

4.8 PLANEERITUD KITSENDUSED

Positsioon nr 1

- Servituudivajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks (ca 60 m²).
- Servituudivajadusega ala planeeritud veetoru paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks (ca 60 m²).

Positsioon nr 2

- Servituudivajadusega ala elektri kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks vastavalt kaitsevööndile võrguvaldaja kasuks.

Detailplaneeringuga lisanduvad kitsendused naaberkinnistutele:

Lõuna tee 10

- Servituudivajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

4.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDA VAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tagada hoonestuse ümber korralik valgustus, piirdeaiad ja üldkasutatava ala korrashoid.

- Hooned ja krundisisene õueala valgustada ning tagada hea nähtavus.
- Tagada sissepääsude valgustus.
- Hoonetele näha ette valvesignalisatsioon.

4.10 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringus planeeritud krundi tehnoorkude lahendused on põhimõttelised.

Kui on kehtestatud detailplaneering ja hoone ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete maht ja tarbimine, siis tehnoorkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnoorkude asukohad ja parameetrid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike tehnoorkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

4.10.1 Elektrivarustus

Kinnistul asuvad Loo Elekter AS Loo-Loo 2 10 kVf õhuliin AS-50 mastid nr.8-1-2 ja Elektrilevi OÜ-le kuuluv Loo-Tellivere II 10 kVf õhuliin AS-70 mastid 25-27.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaseltsi Loo Elekter väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24-2018.

Krundi pos 1 planeeritud äri- ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine on ette nähtud krundi loodenurka planeeritud alajaamast, mille toiteks on trassikoridor Lõuna tee ääres asuvast Traadi-JP-st (katastritunnus 24501:001:0884) kuni rajatava liitumispunkti.

Planeeritud alajaamale on ette nähtud ligipääs Lõuna teelt.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadusele vastava liini.

Kinnistusest valgustite ja kaablite paiknemine lahendada ehitusprojekti raames.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Kinnistut läbib olemasolev Loo-Tellivere II 10 kV õhuliin. Vastavalt vajadusele nähakse ette olemasolevate õhuliini postide nihutamist krundi piires või õhuliini maa alla viimist. Tellivere II õhuliini asendamisel kinnistul, tuleb esitada Elektrilevi OÜle taotlus võrkude ümberehituseks ning sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud piirkonnas menetletava Lõuna tee 49 kinnistu detailplaneeringuga. Käesoleva detailplaneeringu joonistele on kantud perspektiivne trassikoridor Lõuna tee 49 detailplaneeringuga moodustatud kinnistute elektrivarustuse tagamiseks. Planeeritud elektriühenduse varustuskindluse tagamiseks on liitumispunkti kulgev trassikoridor ühendatud Lõuna tee 49 detailplaneeringuga planeeritud trassikoridoriga.

4.10.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud krundi veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on OÜ Loo Vesi 17.12.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 39/2018.

Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks Jõelähtme valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni eeskirjades toodud nõuded kinnistu veevärgile ja kanalisatsioonile ning Eesti projekteerimise normid.

Täpne tehnovõrkude lahendus ja trasside asukohad kinnistu siseselt täpsustatakse eraldi tööprojektiga hiljem, kui on teada täpne hoonestuslahendus.

Veevarustus

Planeeritud alal puuduvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Liitumine olemasoleva Loo Vesi OÜ-le üleantava veetoriga on ettenähtud Lõuna tee lõik 6 (transpordimaa) kinnistul asuvast V41 siibrüst. Arvestades piirkonna perspektiivset arengut ning veetorustiku ringistamise võimalikkusega on veetorustik PEH110 kavandatud olemasoleva torustikust teisel pool Lõuna teed kuni Ado kinnistu lõpuni.

Ado kinnistu liitumispunktiks Loo aleviku ühisveevärgiga sulgarmatuur. Pos 1 liitumispunkt on ettenähtud 1...1,5 m kaugusele väljapoole planeeritud pos 1 krundi tänavapoolset piiri Lõuna tee maa-alale.

Hoonesse on ette nähtud veemööduõlme paigaldamine. Summaarne lubatud maksimaalne lubatud veetarbimine kuni 2 m³ ööpäevas.

VK ühendustorustikele seatakse võrguvaldaja kasuks isiklik kasutusõigus, mis osaliselt paikneb ka Ado kinnistul (60 m²)

Ühendustorustiku pikkus VK ühisveevärgi torustikuga ühinemispunktist pos 1 krundipiirini on ~ 240 m.

Tulekustutusvesi

* Kuni 800 m² piirpindalaga bürooploki vajalik väliskustutusvee suurus on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h.

* 1. Tuleohuklassi VII kasutusviisiga hoone vajalik väliskustutusvee suurus on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 2 h.

Tuleohutuse tagamiseks on kinnistule kavandatud hüdrantide rajamine.

Loo Vesi OÜ tehniliste tingimustega on väline kustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul tagatud.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse Lõuna tee 10 kinnistul paikneva ülepumpla baasil, mis jääb planeeritud kanalisatsiooni torustiku ühinemispunktiks. Pumpla on planeeritud anda üle Loo Veele. Kinnistuisene kanalisatsioonitorustik ja ühendustorustik kinnistu liitumispunktist kuni pumplani on planeeritud isevoolsetena.

Arvestades piirkonna perspektiivset arengut on kanalisatsioonitorustik kavandatud Lõuna teele Ado kinnistu poolsele alale kuni Ado kinnistu lõpuni. Pos 1 liitumispunkt on ettenähtud 1...1,5 m kaugusele väljapoole planeeritud pos 1 krundi tänavapoolset piiri Lõuna tee maa-alale.

Kinnistu liitumispunkti paigaldada liitumiskaev.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett. Sademevesi käideldakse eraldi.

Kanaliseerida on lubatud summaarselt kuni 2 m³/d. Kogust pole lubatud ületada.

Kanalisatsiooni ühendustorustiku läbimõõdu valikul arvestada piirkonna perspektiivsete liitumistega.

Ühendustorustiku pikkus liitumispunktist pos 1 kuni pumplani ~ 240 m.

Sademevesi

Asfaltkattega pindadelt kogutakse sademevesi kokku sademeveekanaliseerimise torustiku kaudu. Sademeveekanaliseerimise rajamisel kasutada teleskoopkaeve, millel on liiva püüdmiseks all settepotid. Kõigist planeeringualale rajatavatest kaevudest suunatakse vesi läbi õli-bensiini eraldajaga kombineeritud liiva-muda püüdüri eelvoolu. Katusele tulevad sademeveed juhitakse otse eelvoolu. Eelvooluks on kinnistu idapoolse piiri ääres paiknev olemasolev kraav, kust edasi liigub sademevesi Saha peakraavi. Läbi kraavide suunatakse vesi Pirita jõkke. Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimisel on sademevee arvutuslik hetkekoormus kinnistul ~ 320 l/s. Sademevee keskkonnahoidlikumaks korraldamiseks on sademevesi juhtida rohealale või sademevee kogumine ja selle taaskasutamine.

4.10.3 Küte

Planeeritud hoone kütte on kavandatud lahendada gaasikütte abil.

Gaasipaigaldis on ette nähtud alates Jõelähtme vallas Loo alevikus Lõuna tee kinnistule projekteeritud regulator-mõõtesõlme kesksurve ($MOP \leq 5 \text{ bar}$) DN 100 väljundsiibrist. Alates liitumispunktist on planeeritud krundisisene trass läbimõõduga DN100. Maksimaalne installeeritav võimsus on 400 kW, maksimaalne gaasi kulu 40 m³/h.

Kontoriosa kütte on kavandatud lahendada radiaatoritega. Riietus- ja pesuruumide kütmisel kasutatakse põrandakütet ja radiaatoreid.

Tootmisruumides lahendatakse kütte kalorifeeridega (gaas) või kohtkiirgusküttega.

Kütte osale koostatakse eraldi projekt.

5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

- Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni ja akende helipidavus). Hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
- Planeeritava ala läheduses asub mitmeid olemasolevaid elamualasid ning varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid, millega on planeeritava ala lähedusse veel uusi elamualasid juurde kavandatud. Käesoleva seletuskirja pt 4.5 "Müra" on kirjeldatud täpsemaid nõudmisi võimalike müra häiringute ärahoidmiseks.
 - Tootmistevõime, toormaterjali ladustamisega jm ettevõtte tegevusega ei tohi kaasneda KeM määruses nr 71 kehtestatud normtasemeid ületavat müra, mistõttu on ei ole soovitatav ettevõtte välisterritooriumil mürarikaste tegevuste teostamist. Tootmistevõime läbiviimine tuleks kindlasti korraldada kinnises hoones.
 - Tehnoseadmed valida selliselt, et need ei tekitaks häiringuid ümberkaudsetele elanikele ning paigaldada need elamualadest võimalikult kaugemale. Vajadusel rakendada müraleevendavaid meetmeid.
 - Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid.
- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist teostada radooniuuring, et selgitatada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette meetmed radooniohu vältimiseks.
- Vastavalt vajadusele näha ette kraavide puhastamist ehitusprojekti.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrgu valdajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti käigus koostatavad tööjoonised täiendavalt kooskõlastada võrgu valdajatega.
- Hoonete projekteerimisel peab haljastuse osakaal olema vähemalt 20% krundi pinnast.
- Näha ette planeeringualal paikneva polügonomeetriapunkti nr 2046 säilitamine või ümbertõstmise tellimine.

- Projekteerimise staadiumis vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Hoonetele näha ette vastupidavad ukсед, lukud ja aknad.
- Krunt heakorrastada ja piirata piirdega.

6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- muuta üldplaneeringut vastavalt planeerimisettepanekule.
- detailplaneeringuga ettenähtud kruntide moodustamine;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste küsimine;
- detailplaneeringus nõutud vajalike lisauuringute teostamine;
- projektide koostamine;
- detailplaneeringuga kavandatud äri-ja tootmiskompleksi kasutusele võtmisel viia läbi kogu ettevõtte tegevusega kaasnevate müratasemete modelleerimine (vajadusel koos müraleevendavate meetmetega) ning esitada tulemused kohalikule omavalitsusele hindamiseks. Samuti esitada mürakaardistamise tulemused Terviseametile olukorrast ülevaate saamiseks.
- prognoositava mürataseme modelleerimine on eelduseks ehitusloa saamiseks
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on detailplaneeringukohaste sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistuni ning kinnistu piires olevate tehnovõrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.
- valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
- Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale.
- Hoonete projekteerimisel peab haljastuse osakaal olema vähemalt 20% krundi pinnast.

- Haljastus lahendatakse edasisel projekteerimisel.
- Vajadusel näha ette polügonomeetriapunkti ümbertõstmine.
- Detailplaneeringuga moodustatakse teemaa kinnistu pos 2. Moodustatav transpordimaa antakse omavalitsusele tasuta üle enne hoonele kasutusloa väljastamist.
- Perspektiivne jalg- ja jalgrattatee ei kuulu väljaehitamisele käesoleva detailplaneeringu mahus.
- Perspektiivis asendatakse krundi läbiv 10 kV õhuliin maakaabliga. Detailplaneeringu ehitusõiguse realiseerimisega nähakse ette olemasoleva õhuliini kaablistesse viimine ainult Ado kinnistu ulatuses. Tellivere II õhuliini asendamisel kinnistul, tuleb esitada Elektrilevi OÜle taotlus võrkude ümberehituseks ning sõlmida Elektrilevi OÜ-ga Võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde tegelikke kulutusi. Peale võrgu lisateenuse lepingu sõlmimist ja teenustasu esimese osamakse tasumist, Elektrilevi OÜ teostab vajalikud tööd.
- Enne kasutusloa väljastamist peavad olema krundi pos 1 osas välja ehitatud krundi teenindavad tehnovõrgud. Isikliku kasutusõigusega lepingud võrguvaldajate kasuks sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.
- Vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni kinnistu liitumispunktideni anda pärast kasutusloa saamist tasuta üle OÜ-le Loo Vesi.
- Planeeritud tehnovõrkudele võõra kinnistu piires näha ette servituudid tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.
- Ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete omanike poolt.
- Planeeritud ehituskrundiga seotud taristu juurdepääsud, parklad, tehnovõrgud kruntide piires ehitavad välja krundi igakordsed omanikud. Krundivälised taristu osad rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõigusseadusele*.
- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tohi tekitada naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustada ka avalikku huvi. Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistute omanikele täiendavaid kitsendusi.
- Võimalike ehitamise või kasutamise käigus tekkinud kahjude hüvitajaks on igakordne kinnistu omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Koostanud: Ivo Rebane

Aleksandra Papunova