



Paasiku 28-103, Tallinn
Tel : 5060873
info@eurostuudio.ee
www.eurostuudio.ee
Reg.nr.11257512
MTR EEP002094

Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9, Liivamäe küla,
Jõelähtme vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-24-03

Stadium: DP

Koostaja: Eurostuudio OÜ
Planeerija: Ilona Krivonogov
Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Tellija: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Ilunurmet OÜ

Tallinn, 10.12.2025

I MENETLUSDOKUMENDID

- Keskkonnaameti kiri, ettepanekud Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kohta nr 6-2/24/11116-6, 18.03.2025;
- Jõelähtme Vallavolikogu otsus Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamisest, lähtülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest nr 208, 17.10.2024;
- Jõelähtme valla, Ilunurmet OÜ ja OÜ Eurostudio omavaheline leping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks nr 2-12.12/72-2024, 19.09.2024;
- Ilunurmet OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 01.04.2024.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	5
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.2 Kontaktvööndi seosed	6
3.3 Alusplaan.....	7
3.4 Maaomand planeeritaval alal.....	7
3.5 Haljastus	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	8
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	8
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	8
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	9
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	9
4.1.4 Kruntide ehitusõigus.....	10
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	12
4.3 Tehnovõrgud	12
4.3.1 Gaasivarustus.....	12
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	12
4.3.3 Elektrilahendus	13
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	13
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	13
4.4 Kitsendused	14
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	14
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	15
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	16
4.6 Tuleohutusnõuded	18
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
4.8 Planeeringu elluviimise kava.....	19

III LISAD

1. AS Loo Elekter elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 14-2025, 17.06.2025
2. AS Gaasivõrk gaasi tehnilised tingimused nr 3-6/189-25, 28.07.2025

IV JOONISED

1. SITUATSIOONISKEEM	-	AS-1
2. TUGIPLAAN	1:1000	AS-2
3. PÕHIJONIS	1:1000	AS-3
4. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	1:1000	AS-4
5. KONTAKTVÖÖNDI SKEEM	-	AS-5
6. 3D ILLUSTRATSIOON	-	AS-6

V KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste tabel

Kooskõlastused

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Jõelähtme Vallavolikogu otsus Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamisest, lähtülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest nr 208, 17.10.2024;
- Ilunurmet OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 01.04.2024.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Jõelähtme Vallavolikogu otsus Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamisest, lähtülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest nr 208, 17.10.2024;
- Ilunurmet OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 01.04.2024;
- Üleriigiline planeering 2030+;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (sh seletuskirja ptk 2.2. „Linnalise asustusega alad“);
- Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273);
- Alal kehtiv Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 15.08.2019 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 250);
- Liivamäe küla Kärša ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394);
- Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440);
- Liivamäe küla Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224, osaliselt kehtetuks tunnistatud);
- Liivamäe küla Linnuka tee 5 ja Linnuka tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 275);
- Liivamäe küla Järve tee 8 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2016 otsusega nr 386);
- Liivamäe küla Nahkru maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 990);
- Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 21.05.2020 korraldusega nr 385);
- Liivamäe küla Mäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 08.10.2020 korraldusega nr 838);

- Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 927);
- Loo aleviku Saha tee 25 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.6.2021 otsusega nr 499);
- Liivamäe küla Augu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 02.02.2023 korraldusega nr 100);
- Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.10.2023 korraldusega nr 859);
- Planeeritava ala katastriplaan;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, Nullpunkt Projekt OÜ, töö nr 51, 20.04.2024.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste osaline ümberkruntimine, haljastustingimuste, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste ning juurdepääsude täpsustamine. Detailplaneeringuga ei kavandata suurendada planeeringualal juba varasemalt määratud ehitusmahtu, küll aga täpsustada kruntimist ja krundipõhiseid ehitus- ja haljastustingimusi. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusel ja detailplaneeringu kohustusega alal.

Käesolev detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev haljastuse osas: vastavalt üldplaneeringule on ette nähtud igal kinnistul omada 20% haljastust, käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud tervel planeeringualal omada 20% haljastust, ehk mõnel kinnistul seda tuleb rohkem, mõnel – vähem.

Planeeritava ala suuruseks määratakse ca 20,3 ha.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab alljärgnevaid maaüksuseid:

Ilunurme tee 1 (katastritunnusega 24504:003:0704, suurusega 10606 m², sihtotstarbega – tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 3 (katastritunnusega 24501:001:1538, suurusega 11611 m², sihtotstarbega – tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 5 (katastritunnusega 24501:001:2211, suurusega 11426 m², sihtotstarbega – tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 7 (katastritunnusega 24501:001:2212, suurusega 9703 m², sihtotstarbega – tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 9 (katastritunnusega 24501:001:1531, suurusega 11393 m², sihtotstarbega – tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 10 (katastritunnusega 24501:001:2460, suurusega 5.07 ha, sihtotstarbega – tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 12 (katastritunnusega 24501:001:2843, suurusega 37096 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Ilunurme tee 16 (katastritunnusega 24501:001:1540, suurusega 16712 m², sihtotstarbega- tootmismaa 80% ärimaa 20%); Linnuka tee 1 (katastritunnusega 24504:003:1018, suurusega 10316 m², sihtotstarbega – tootmismaa 80% ärimaa 20%); Linnuka tee 5 (katastritunnusega 24504:003:1020, suurusega 12637 m², sihtotstarbega – tootmismaa 80% ärimaa 20%); Linnuka tee 9 (katastritunnusega 24501:001:0733, suurusega 2301 m², sihtotstarbega –

transpordimaa 100%); Linnuka tee (katastritunnusega 24504:003:1015, suurusega 3585 m², sihtotstarbega – transpordimaa 100%); Ilunurme tee (katastritunnusega 24501:001:1539, suurusega 6044 m², sihtotstarbega – transpordimaa 100%); Ilunurme tee lõik 1 (katastritunnusega 24501:001:1529, suurusega 8528 m², sihtotstarbega – transpordimaa 100%).

Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal. Alale juurdepääsud on tagatud mahasõiduga munitsipaalomandis olevalt Saha teelt, eraomandis olevate Linnuka tee, Ilunurme tee ja Ilunurme tee lõik 1 kaudu.

Planeeringualasse jäävad maaüksused on valdavalt hoonestatud, va Ilunurme tee 12, 14 ja 16. Täpsemalt olemasolevate hoonete ja kinnistutel paiknevate tehnovõrkude andmetega saab tutvuda ehtisregistri kaudu.

Planeeringualast põhjapoole jäävad nii olemasolevad kui kavandatud elamualad. Planeeringualale jääb osaliselt rohevõrgustik, ala põhja poolel.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringualale jääb riikliku tihendusvõrgu märk Loo nr 1231 (GPA ID 49692; 63-854-1231).

Planeeringualal kehtivad piirangud ja kitsendused, mis tulenevad alal kulgevatest tehnovõrkudest: elektripaigaldised kaitsevööndiga; gaasipaigaldised kaitsevööndiga; vee-, kanalisatsioonitorustikud kaitsevööndiga ja sadeveekraav.

3.2 Kontaktvööndi seosed

Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal, millest lääne poole jäävad tootmis- ja laohooned aadressiga Saha tee 25, 25a, 25b ja 27. Idas paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega Allika, Peetri ja Jürihansu maaüksused. Üle Saha tee lõuna poole jäävad hoonestatud elamumaa kinnistud. Põhja poolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Kajaka ja Järva tee 33, elamumaa sihtotstarbega Järve tee 31 ning transpordimaa sihtotstarbega Järve tee lõik 7 maaüksustega.

Planeeringuala naabruses on olemasolevad äri-tootmismaad. Planeeringuala paikneb käesolevaks ajaks kehtestatud detailplaneeringu alal. Planeeritava ala suhtes kehtivad Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250), Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440) ja Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 927).

Planeeringujärgselt moodustatud tootmis- ja ärimaa krundid on suures osas hoonestatud, varemplaneeritud tehnotrassid on käesolevaks ajaks välja ehitatud. Joonisel AS-5 "Kontaktvööndi skeem" on ära näidatud alal kehtivad naaberplaneeringud.

Kontaktvööndis arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

1. Alal kehtiv Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 15.08.2019 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 250);
2. Liivamäe küla Kärša ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394);

3. Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440);
4. Liivamäe küla Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224, osaliselt kehtetuks tunnistatud);
5. Liivamäe küla Linnuka tee 5 ja Linnuka tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 275);
6. Liivamäe küla Järve tee 8 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2016 otsusega nr 386);
7. Liivamäe küla Nahkru maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 990);
8. Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 21.05.2020 korraldusega nr 385);
9. Liivamäe küla Mäe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 08.10.2020 korraldusega nr 838);
10. Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 927);
11. Loo aleviku Saha tee 25 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.6.2021 otsusega nr 499);
12. Liivamäe küla Augu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 02.02.2023 korraldusega nr 100);
13. Liivamäe küla Liivaugu maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.10.2023 korraldusega nr 859).

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nullpunkt Projekt OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr 51, 20.04.2024.a.

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Linnuka tee 1	10314	24504:003:1018	T 80% Ä 20%
2	Linnuka tee 5	12636	24504:003:1020	T 80% Ä 20%
3	Linnuka tee 9	2301	24501:001:0733	L 100%
4	Ilunurme tee 1	10606	24504:003:0704	T 80% Ä 20%
5	Ilunurme tee 3	11613	24501:001:1538	T 80% Ä 20%
6	Ilunurme tee 5	11426	24501:001:2211	T 80% Ä 20%
7	Ilunurme tee 7	9704	24501:001:2212	T 80% Ä 20%
8	Ilunurme tee 9	11393	24501:001:1531	T 80% Ä 20%
9	Ilunurme tee 10	50742	24501:001:2460	T 80% Ä 20%

10	Ilunurme tee 12	37096	24501:001:2843	T 80% Ä 20%
11	Ilunurme tee 16	16712	24501:001:1540	T 80% Ä 20%
12	Linnuka tee	3586	24504:003:1015	L 100%
13	Ilunurme tee lõik 1	8529	24501:001:1539	L 100%
14	Ilunurme tee	6036	24501:001:1529	L 100%

T – tootmismaa, Ä – ärimaa, L – transpordimaa

3.5 Haljastus

Maa-alal on olemas haljastatud maa, lisaks läbib planeeringuala põhja poolt rohevööndi koridor.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste osaline ümberkruntimine, haljastustingimuste, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste ning juurdepääsude täpsustamine. Detailplaneeringuga ei kavandata suurendada planeeringualal juba varasemalt määratud ehitusmahtu, küll aga täpsustada kruntimist ja krundipõhiseid ehitus- ja haljastustingimusi.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohast planeeritava ala maakasutuse äri- ja tootmismaa juhtotstarbe osakaalu on täpsustatud alal kehtestatud detailplaneeringutega. Sellest tulenevalt on detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas ning tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmisega.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu tingimused, mis kehtivad planeeritaval alal:

- krundi juhtotstarve on tootmismaa ärimaa kõrvalotstarbega, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;
- detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele parkimismäärustele krundi piires;
- vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt;
- piirdeaedu võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiad olema läbipaistvad;
- krundi suurim ehitistalune pind kuni 70% krundi pindalast;
- tagada ärimaa kruntidele ligipääs kergliiklusega;
- krundi pindalast minimaalselt 20% tuleb kavandada haljasmaaks.

Olemasoleva olukorra analüüsi põhjal ei ole planeeringualal täidetud kehtivas üldplaneeringus määratud haljastuse osakaal, milleks on 20% iga äri- või tootmismaa krundi pindalast. Kuna üldplaneeringus nõutavat haljastust pole võimalik igale krundi osas tagada, on käesoleva

planeeringuga ette nähtud alternatiivsed meetmed, et tagada vähemalt kogu planeeringuala lõikes haljastusnõuete täitmine.

Detailplaneeringu eesmärk vastab Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule v.a. haljastuse osas – käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud tervel planeeringualal tagada 20% haljastust.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) kohaselt jääb planeeringuala äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alale.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu muutev haljastuse osakaalu osas: 20% haljastust on planeeritud mitte igale kinnistule, vaid kogu planeeringualale.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis.

Maakasutuse koondtabel

Planeeringu alguses			Planeeritud			
Aadress	Pindala, m ²	Sihtotsarve	Pos	Aadress	Pindala, m ²	Sihtotsarve
Linnuka tee 1	10314	T 80% 20%	1	Linnuka tee 1	10314	T 80% 20%
Linnuka tee 5	12636	T 80% 20%	2	Linnuka tee 5	12636	T 80% 20%
Linnuka tee 9	2301	L 100%				
Ilunurme tee 1	10606	T 80% 20%	3	Ilunurme tee 1	10606	T 80% 20%
Ilunurme tee 3	11613	T 80% 20%	4	Ilunurme tee 3	11613	T 80% 20%
Ilunurme tee 5	11426	T 80% 20%	5	Ilunurme tee 5	11426	T 80% 20%
		T 80% 20%	6	Ilunurme tee 6	13673	T 80% 20%
Ilunurme tee 7	9704	T 80% 20%	7	Ilunurme tee 7	9704	T 80% 20%
		T 80% 20%	8	Ilunurme tee 8	9037	T 80% 20%
Ilunurme tee 9	11393	T 80% 20%	9	Ilunurme tee 9	13694	T 80% 20%
Ilunurme tee 10	50742	T 80% 20%	10	Ilunurme tee 10	19629	T 80% 20%
Ilunurme tee 12	37096	T 80% 20%	11	Ilunurme tee 12	10448	T 80% 20%
			12	Ilunurme tee 14	7747	T 80% 20%
Ilunurme tee 16	16712	T 80% 20%	13	Ilunurme tee 16	7346	T 80% 20%
			14	Ilunurme tee 18	8958	T 80% 20%
			15	Ilunurme tee 11	27716	M 100%
Linnuka tee	3586	L 100%	16	Linnuka tee	3586	L 100%
Ilunurme tee lõik 1	8529	L 100%	17	Ilunurme tee lõik 1	8529	L 100%
Ilunurme tee	6036	L 100%	18	Ilunurme tee	6036	L 100%
Kokku:	202698			Kokku:	202698	

T – tootmismaa, Ä – ärimaa, L – transpordimaa, M – maatulundusmaa

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Põhiline hoonete kasutusviis planeeringualal on VI - tootmishooned.

Hoonete välisviimistlus ja konstruktsioonid:

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Krundil kasutada ühtses stiilis välisviimistluslahendust. Erinevaid materjale võib omavahel kombineerida ning fassaade liigendada. Fassaadi viimistlusmaterjal: laudis, tellis, looduslik kivi, betoon, krohvipind, plekk, klaas, Katusekattematerjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule. Mitte kasutada kirevaid värvilahendusi. Hoonete seinte välisviimistluseks on lubatud kasutada kuni 3 erinevat põhimaterjali ja kuni 3 põhilist värvitooni. Hoonete ehitusprojekti eskiis kooskõlastada valla arhitektiga.

Katused:

Põhihoone katuseharja suund kavandada soovitatavalt risti või paralleelselt mõne krundi küljega. Katusekalle 0°-25°, lubatud on ühe- või kahepoolne katuse kalle; maksimaalselt võib hoonel kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Katusekatte materjali toon – tume (must, tumehall, tumepruun, tumeroheline vms)
Katusekattematerjal: plekk, rullmaterjal, bituumensindel.

Kõrgused:

Hoonete sokli kõrgus maapinnast kuni 1,0m.
Põhihoone suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast on 14,5m, abihoonetel 5,0m; hoonete suurim lubatud korruselisus on põhihoonel kuni 4 korrust ja abihoonetel kuni 1 korrust.

Piired:

Piirete kõrgus 1,8m.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale.

4.1.4 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud korruselisus ja katuseharja kõrgus.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud printsiibist, et äri- ja tootmismaa kruntidel on ehitistealune pind maksimaalselt kuni 70% krundi pindalast. Kruntide haljastuse osakaal vaadatakse kogu planeeringuala lõikes, mitte eraldi kinnistute kohta.

Planeeringualast põhjapoolsele jäävad nii olemasolevad kui kavandatud elamualad, seetõttu tuleb põhjapoolsete äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide ja elamualade vahele ette näha tootmistegevusest tulenevate võimalike häiringute leevendamiseks vajalikud meetmed, sh füüsilised tõkked nagu müratõkkevall või müratõkkesein kõrgusega kuni 3m.

Kuna planeeringualale jääb osaliselt rohevõrgustik, mis ulatub olemasolevate Ilunurme tee 10, 12, ja 16 kruntidele, siis on ette nähtud eraldi haljasmaa krundi moodustamine säilitatava kaitsehaljastuse tarbeks. Käesoleva planeeringulahendusega tehakse ettepanek rohekoridori jääva kaitsehaljastuse maa üleandmiseks munitsipaalomandisse haljasala säilimise tagamiseks.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Pos nr	Aadress / ettepanek	Krundi planeeritud suurus, m ²	Hoonete ehitisealune pind, m ²	Max põhihoone/abihoone korruselisus	Kõrgus maapinnast põhihoone/abihoone	Hoonete arv põhihoone/abihoone	Maa sihtots-tarve ja osakaalu %
1	Linnuka tee 1	10314	4350	2/-	13,0/-	2/-	T 80% Ä20%
2	Linnuka tee 5	12636	6600	2/-	13,0/-	2/-	T 80% Ä20%
3	Ilunurme tee 1	10606	5400	4/2	14,5/8,0	1/3	T 80% Ä20%
4	Ilunurme tee 3	11613	5200	3/-	13,0/-	2/-	T 80% Ä20%
5	Ilunurme tee 5	11426	6400	3/-	13,0/-	2/-	T 80% Ä20%
6	Ilunurme tee 6	13673	7300	4/1	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
7	Ilunurme tee 7	9704	4250	4/1	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
8	Ilunurme tee 8	9037	4400	4/1	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
9	Ilunurme tee 9	13694	7000	4/2	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
10	Ilunurme tee 10	19629	6500	4/1	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
11	Ilunurme tee 12	10448	5000	4/1	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
12	Ilunurme tee 14	7747	5000	4/1	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
13	Ilunurme tee 16	7346	5000	4/1	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
14	Ilunurme tee 18	8958	5000	4/1	14,5/5,0	2/1	T 80% Ä20%
15	Ilunurme tee 11	27716	-	-	-	-	M 100%
16	Linnuka tee	3586	-	-	-	-	L 100%
17	Ilunurme tee lõik 1	8529	-	-	-	-	L 100%
18	Ilunurme tee	6036	-	-	-	-	L 100%

T – tootmismaa, Ä – ärimaa, L – transpordimaa, M – maatulundusmaa

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata suurendada planeeringualal juba varasemalt määratud ehitusmahtu, küll aga mõned olemasolevad hooned on ehitatud ca 100-200m² suurema ehitisealuse pinnaga, kui oli kehtivate detailplaneeringutega määratud, seega käesolev lahendus täpsustab need numbrid.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal. Alale juurdepääsud on tagatud mahasõiduga munitsipaalomandis olevalt Saha teelt, eraomandis olevate Linnuka tee, Ilunurme tee ja Ilunurme tee lõik 1 kaudu.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine omal krundil vastavalt EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv tööstusettevõtte ja lao jaoks on 1/300 brutopindalast ja asutuste jaoks on 1/100. Vastavalt sellele on arvutatud iga krundi parkimiskohtade arv, kus tuleb 20% äri- ja 80% tootmistegevust.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringualal on välja ehitatud olemasolevad tehnovõrgud: elektritrassid; gaasitrassid; sidetrassid; vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud.

Tehnovõrkude asukohad ja põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel AS-4 „Tehnovõrkude koondplaan“.

4.3.1 Gaasivarustus

Lahendatakse vastavalt AS Gaasivõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr nr 3-6/189-25, 28.07.2025. Kinnistutele maagaasi tarbijapaigaldis projekteeritakse algusega olemasolevatest liitumispunktidest kinnistute piiril.

Planeeringuala kruntideks jaotamisel uute kinnistute gaasiga varustamiseks on ette nähtud „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustiku Ilunurme tee lõik 1 kohast (24501:001:1529) ja Ilunurme tee 9 (24501:001:1531). Detailplaneeringus on planeeritud tarnetorustikud piki teid, perspektiivne ühenduskoht jätta pimeotsaga. Planeeringuala gaasivarustuskeemi planeerimisel on arvestatud piirkonna hoonestusega, sh nähakse ette vajalikud ühendamise võimalused piki teid ning liitumised kõrval asuvate piirkondadega. Uute moodustatavate kinnistute jaoks on planeeritud kinnistu piirile võimalikult lähedale nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla.

Tarbijatorustik projekteeritakse maksimaalse töö rõhuga 3,0 bar. Planeeritav võimsus 1000 kW so. 108 m³/h. Gaasivarustus projekteeritakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Olemasolev gaasitorustik on täpsusklassiga kuni 10m. Ehitusprojekti koostamisel vajalik gaasitorustiku asukoha täpsustamine. Ehitusprojekti koostamisel vajalik tagada nõutud vahekaugused vastavalt EVS 843 nõuetele.

4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on arvestatud Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetega kinnistute vee ja kanalisatsiooniga varustamiseks. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud on planeeringualal välja ehitatud.

Veevarustus

Kinnistute veeliitumispunktid asuvad kinnistute piiril, liitumiskohta paigaldatakse sulgarmatuuri. Veetorustik on ette nähtud PE materjalist, torude omavaheliseks ühendamiseks kasutatakse põkk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke.

Planeeritud kruntide veekogused on kuni 2,5 m³/d igal kinnistul, (75,0 m³/kuus).

Kanaliseatsioon

Detailplaneeringu ala reovee vastuvõtmiseks on planeeritud ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga. Planeeritud kruntide reovee kogused on kuni 2,5 m³/d igal kinnistul, (75,0 m³/kuus).

Sadeveed

Planeeringualal on olemasolev sademeveesüsteem, see toimib. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud likvideerida kraavi planeeringuala põhja pool, rohevööndi piiril ning sellele kohale on planeeritud sademeveetorustik. Kõik ülejäänud kraavid säilitatakse ja need toimivad.

4.3.3 Elektrilahendus

Lahendatakse vastavalt AS Loo Elekter poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 14-2025, 17.06.2025. Kinnistud omavad elektri liitumiskilpe kinnistute piiril ning Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12 ja Linnuka tee 1, 5, 9 olemasolevale hoonestusele säilitatakse välja ehitatud elektrivarustus.

Ilunurme teemaale Ilunurme tee lõpus olevale ümberpööramisalale nähakse ette koht täiendava HEKA 2SB tüüpi alajaama paigutamiseks. Alajaama keskpinge toitele nähakse ette trassikoridor vahelelõikega Ilunurme tee teemaal kulgevast Termo AJ - Ilunurme AJ keskpingekaablist.

Ilunurme tee 12, 16 ja 9 iga uue planeeritava tarbimiskoha toiteks nähakse ette trassikoridorid nii uuest planeeritavast alajaamast kui ka olemasolevast Ilunurme alajaamast.

Tarbijate liitumispunktide asukohaks arvestatakse alajaamade madalpinge seadmete väljundid.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda AS Loo Elekter poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Loo Elekter AS-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Planeeringualal asub kolm olemasolevat tuletõrje veevõtuhüdrandi, lisaks on olemas tuletõrjeveemahuti 60m³ kuivhüdrandiga Ilunurme tee 16 kinnistu sissesõidu juures. Hüdrantide teenindusraadius katab planeeringuala. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus ja Siseministri 18.02.2021 määrusele nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Põhiline hoonete kasutusviis planeeringualal on VI – tootmishooned. Tootmise puhul jääb põlemiskoormus eeldatavalt alla 600 MJ/m². Käesoleval ajal puudub täpsem info planeeringuale rajatavate tootmishoone(te) kohta, lähipiirkonnas olemasolevad analoogsed metalldetailide tootmishooned on põlemiskoormusega 300 MJ/m², tuleohuklassiga 1. Vastavalt EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus on VI kasutusviisiga ehitisele põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² kui hoone on kaitstud AKS-iga on 10 l/s ning arvestuslik tulekahju kestvus 2t. Kui planeeringualale kavandatakse suurema põlemiskoormusega tootmishooneid, siis tuleb ehitusprojekti koostamise käigus teha täiendavalt konkreetset arvestused nõutava kustutusvee koguse kohta ning vajaduse korral paigaldada oma krundile täiendav tulekustutusvee mahuti.

4.3.5 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnoarajatiste osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnoarajatiste valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeringualal kehtivad piirangud ja kitsendused, mis tulenevad alal kulgevatest tehnovõrkudest: elektripaigaldised kaitsevööndiga; gaasipaigaldised kaitsevööndiga; vee-, kanalisatsioonitorustikud kaitsevööndiga ja sadeveekraav. Pos 9 kinnistul tuleb servituudiala läbisõiduks.

Pos 15 kinnistul asub riikliku tihendusvõrgu märk Loo nr 1231 (GPA ID 49692; 63-854-1231). Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest. Geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Riikliku tihendusvõrgu märk Loo nr 1231 on ette nähtud säilitada selle praeguses asukohas, samuti on olemas juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende välisterritooriumil ei tekitata ega ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei või keskkonda reostatavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele. Kui planeeringualal kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Planeeringualal on planeeritud valdavalt tootmishoonete ehitamine. Tootmistegevuse läbiviimine korraldada kinnistes hoonetes. Tootmishooned tuleb ehitada nii, et tootmismüra välja ei kosta. Lähtudes senisest praktikast - naaberkiinnistul toimub planeeritavaga analoogne tootmistegevus, ei kaasne kavandatava samalaadse tootmistegevusega eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tootmistegevuse iseloom ei eelda seda. Laadimistegevusega võib kaasneda häirivat impulssmüra. Tekkiva müra vähendamiseks teostada laadimistegevus võimalusel siseruumides. Tootmishoonete sundventilatsioonivad projekteerida selliselt, et minimeerida tehnosüsteemide töötamisest tekkivat mürataset, mis väljub planeeringuala territooriumilt. Eriti oluline on vältida müra edasikandumist elamuteni.

Põhjapoolsete äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide ja elamualade vahele on ette nähtud müratõkkevalli või müratõkkeseina kõrgusega kuni 3m ehitamine.

Igasuguse müra leevendava meetme rajamisega või kasutusele võtmisega peab kaasnema ka selle leevendava mõju tõhususe hindamine, näiteks modelleerimise või müra mõõtmise kaudu.

Sealjuures on asjakohane välja selgitada, kas müra- ja vibratsioonitasemed püsivad normi piires ka sellisel kasutuse ajal, kui tegevus on kõige intensiivsem (näiteks suvel). Vajadusel tuleb rakendada täiendavaid leevendavaid meetmeid.

Planeeringualal on tehtud Lemma OÜ poolt 17.05.2024.a. töö „Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“.

KSH eelhindangu järeldused:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnamõjudest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid. Kõrvalkinnistul kaitsealuse liigi elupaikasad planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, kuid see ei too kaasa ülenormatiivseid tasemeid;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuga kavandatud lahendusega tagatakse üldplaneeringu-kohane haljastuse protsent (20%) planeeringuala piirides.

Planeeringu joonisel AS-4 "Põhijoonis" on näidatud haljasalade asukoht planeeritud alal.

Planeeringuala pindala on 202698 m², sellest 40540 m² peab olema haljasmaa.

Üle poole sellest katab Pos 15 – haljasala maa-HP (maatulundusmaa) krunt, mis asub rohekoridoris ja on suurusega 27716 m². Olemasolev ja/või planeeritud haljastuse osakaal krundil vt allpool olevas tabelis.

PLANEERITUD HALJASTUS					
Pos nr	Aadress / ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Haljastuse % vastavalt ÜP-le, 20%	Planeeritud haljastuse maht, m ²	Planeeritud haljastuse %
1	Linnuka tee 1	10314	2,063	550	5.3
2	Linnuka tee 5	12636	2,527	620	4.9
3	Ilunurme tee 1	10606	2,121	870	8.2
4	Ilunurme tee 3	11613	2,323	500	4.3

5	Ilunurme tee 5	11426	2,285	200	1.8
6	Ilunurme tee 6	13673	2,735	740	5.4
7	Ilunurme tee 7	9704	1,941	180	1.9
8	Ilunurme tee 8	9037	1,807	360	4.0
9	Ilunurme tee 9	13694	2,739	500	3.7
10	Ilunurme tee 10	19629	3,926	1,454	7.4
11	Ilunurme tee 12	10448	2,090	300	2.9
12	Ilunurme tee 14	7747	1,549	300	3.9
13	Ilunurme tee 16	7346	1,469	300	4.1
14	Ilunurme tee 18	8958	1,792	300	3.3
15	Ilunurme tee 11	27716	5,543	27,716	100.0
16	Linnuka tee	3586	717	1,450	40.4
17	Ilunurme tee lõik 1	8529	1,706	2,500	29.3
18	Ilunurme tee	6036	1,207	1,700	28.2
	Kokku:	202698	40,540	40,540	

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Kruntide omanikud on kohustatud kruntide heakorra tagamisel lähtuma Jõelähtme valla heakorraeeskirjast. Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega.

Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitiste omanikud on kohustatud tagama nendele kuuluva ehitiste ning selle juurde kuuluvate kruntide korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitiste kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Jõelähtme valla heakorra eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

4.5.3 Keskkonnakaitse

Üleujutusohu

Detailplaneeringu põhjapoolne ala jääb üleujutusohuga riskipiirkonda. Alal tuleb arvestada üleujutusriskidega, st tuleb võtta kasutusele meetmeid üleujutusriskide ennetamiseks, mõju vähendamiseks, valmisolekuks. Maandamiskava eesmärgid (ennetamine, valmisolek jne) on kirjeldatud Lääne-Eesti üleujutusriskide maandamiskavas. Eesmärkidega seotud meetmete ja tegevuste kirjeldused ning tegevuste rakendamise näitajad on esitatud meetmekavas, Lisa 3.

Detailplaneeringus on arvestatud üleujutusohuga ja ehitamist tuleb kavandada nii, et kahjusid on võimalik ennetada. Ehitiste puhul, mis on juba olemas, tuleb vajadusel ette näha leevendusmeetmed. Ehitamine on võimalik, aga arvestada tuleb üleujutusohuga ja täiendavate tingimustega, et üleujutuse korral kahju ei tekiks.

II kategooria kaitsealune liik kanakull

Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb II kategooria kaitsealuse liigi kanakull (*Accipiter gentilis*) elupaik. Planeeringu elluviimisel on arvestatud KSH eelhinnangu „Jõelähtme valla Liivamäe küla

Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang⁶ ptk-s 5.2 tooduga:

Kanakull üks levinumaid kullilisi maailmas, kes esineb nii Euraasias kui ka Põhja-Ameerika okasmetsavööndis. Eestis on kanakull peamiselt paikne liik, vaid väike osa lindudest (peamiselt noored) lendab lõunapoolsetele aladele. Eestis pesitseb kanakull nii loodusmaastikus kui ka metsatukkadega vahelduvas kultuurmaastikus, üksikuid paare on meil registreeritud aga ka suuremates linnametsades. Kanakull viibib pesa juures juba hilistalvel, kui paar alustab pesa ehitamist ja korrastamist ning isaslinnud toovad oma paarilisele pesapaika saaki. Pesitsuspuistu suurus on positiivses seoses pesa asustatusega. Pesa rajatakse keskmiselt >80 aasta vanusesse okaspuistusse ning see paikneb 350 m kaugusel metsaservast ning noorest metsast. Munemist alustatakse aprilli esimesel poolel. Kodupiirkonna maastikus on metsa keskmiselt 51%, avamaastikku 29% ning üleminekulisi metsaalasid 11%. Kodupiirkonna suuruse võib ulatuda 10-25 km², kuid see võib olla alahinnatud.

Eesti punase nimestiku järgi (2008) on kohalik asurkond hinnatud ohulähedasse seisundisse ning liik on arvatud Looduskaitse seaduse alusel II kategooria kaitsealuste liikide hulka. Eestis on kanakulli arvukus 1990-ndate aastate algusest alates tugevalt langenud (>50%) ning arvukust hinnatakse 300-500 haudepaarini. Euroopas on pesitseva asurkonna suuruseks hinnatud 160 000 - 210 000 paarini ning üldist populatsiooni trendi mõõdukalt suurenevaks (10-50%). Euroopa Liidu liikmesriikides on populatsiooni suuruseks hinnatud (2004) 46 000 - 70 000 tuhat paari ning arvukust mõõdukalt langevaks (10-50%).

Kanakulli peamiselt ohustavateks teguriteks on pesapaikade hävinemine, toitumisalade kvaliteedi langus ja pesitsusaegne häirimine. Pesapaiga kaitseks tuleb pesa või pesade ümber moodustada sihtkaitsevöönd, mis peaks hõlmama vähemalt 5 ha vähemalt 60-aastast metsa; kui vanem metsaala on suurem, kaasatakse see sihtkaitsevööndisse vähemalt 300 m ulatuses järgides metsaeraldisi või looduslikke piire. Pesitsusaegse häirimise vältimiseks tuleks sobiva pesitsuspuistuga piirnev noorem mets kaasata piiranguvööndina ca 300 m ulatuses järgides metsaeraldisi või looduslikke piire.

Kanakulli kaitse tegevuskavas on välja toodud, et kanakulli peamised ohutegurid on pesapaikade hävimine, toidubaasi vähenemine, pesitsusaegne häirimine, tahtlik tapmine ja isendi loodusest eemaldamine, keskkonnamürkide mõju, kokkupõrked ehitiste, elektriliinide ja sõidukitega. DP puhul ei toimu ka kanakulli olulist häirimist.

Kanakulli kaitseks on koostatud tegevuskava, kus on välja toodud, et Soome kanakullid peavad saagijahti enamasti kuni 3 km ulatuses pesast, mõnikord aga koguni 6 km kaugusel (Tornberg jt. 2006, 2016). Planeeringuala on suures osas juba välja ehitatud ning ei ole seepärast oluline toitumisala kanakullile. Ei ole ka tuvastatud, 2019. aastal kehtestatud DP alusel välja ehitatud äri- ja tootmisala oleks ehitus- või opereerimisaegselt mõjunud halvasti kanakulli pesitsemisele kõrvalkinnistul. Tootmistevõime läbiviimine korraldatakse kinnistes hoonetes, kust tootmismüra välja ei kosta. Akukon Eesti OÜ poolt on 2024.aasta kevadel teostatud lühiajalised helirõhutasemete mõõtmised, et fikseerida müraolukord piirkonnas. Samuti hinnati müravalli asukoha muutmisest tuleneda võivat müraolukorra muutust.

Tulenevalt looduskaitse seaduse § 55 lg 61 on keelatud pesapuu raie ning keskkonnaregistris piiritletud elupaigas või 300 m kauguseni pesapuust on raied keelatud perioodil 1. märtsist kuni 31. juulini. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Planeeringualal asub kolm olemasolevat tuletõrje veevõtuhüdrandi, lisaks on olemas tuletõrjeveemahuti 60m³ kuivhüdrandiga Ilunurme tee 16 kinnistu sissesõidu juures. Hüdrantide teenindusraadius katab planeeringuala. Hüdrandid on näidatud alloleval pildil, lisaks ka joonisel AS-4 „Tehnovõrkude koondpilaan“. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus ja Siseministri 18.02.2021 määrusele nr. 10 „Veevõtukooha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Piirkonna tuletõrjehüdrandid on märgitud pildil



Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega;
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana, täpne hoonete tulepüsivusklass selgub ehitusprojekti koostamise staadiumil.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Korrashoid

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Nähtavus

Soovitatav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

Välisvalgustus

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

Territooriumi piiramine

Oluline on territooriumi või selle osade piiramine piirdeaia, mis hoiab ära juhuslike inimeste sattumise tootmishoonete juurde.

Muud meetmed

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgimise rakendamine.

4.8 Planeeringu elluviimise kava

- Vahetult peale detailplaneeringu kehtestamist viiakse läbi maakorraldustoimingud ning võõrandatakse haljasmaa - Pos nr 15 omavalitsusele;
- Ehituslubade taotlemine hoonetele;
- Hoonete väljaehitamine;
- Müratõkkevall või müratõkkesein rajatakse müratõkkevalli või müratõkkeseinaga piirnevate tootmis- ja ärihoonete kasutusloa taotlemise jooksul;
- Kasutuslubade taotlemine väljaehitatud hoonetele.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 10.12.2025