

Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Koostaja:

OÜ Vanarc
Reg nr 14738672
Mõigu tee 11/2
75312 Peetri
info@vanarc.ee
www.vanarc.ee

Vastutav spetsialist:

Ivan Gavrilov
Diplomeeritud arhitekt,
tase 7
Kutsetunnistuse nr
E004675

Huvitatud isik:

Zem Kinnisvara OÜ

Korraldaja:

Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7,
Jõelähtme küla
74202 Jõelähtme vald

Töö number:

25070101

I. Menetlusdokumendid

I.1	2025.09.10	Transpordiameti arvamus DP algatamise kohta
I.2	2025.09.11	Muinsuskaitseameti arvamus DP algatamise kohta
I.3	2025.09.24	Keskkonnaameti arvamus
I.4	2025.09.26	Maa- ja Ruumiameti arvamus DP algatamise kohta
I.5	2025.10.16	Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 275 DP algatamiseks
I.6	2025.10.17	Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi arvamus

II. Seletuskiri

1.	Planeeringu lähteinfo	6
1.1.	Eesmärk ja ülesanded	6
1.2.	Koostamise alused	6
1.3.	Vastavus maakonnaplaneeringule	6
1.4.	Vastavus üldplaneeringule	6
2.	Olemasolev olukord	7
2.1	Asukoht ja kirjeldus	7
2.2	Olemasolev olukord maaüksustel	8
2.3	Kontaktvöönd	9
2.4	Kohalikud kitsendused	9
3.	Planeeringulahendus	10
3.1	Üldlahendus ja ehitusõigus	10
3.2	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded	11
3.3	Teed, liiklus, parkimine	11
3.4	Haljastus	12
3.5	Vertikaalplaneerimine	12
3.6	Jäätmekäitlus	12
3.7	Servituudid	13
3.8	Tuleohutusnõuded	14
3.9	Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud	14
3.9.1	Keskkonnakaitse	14
3.9.2	Tervisekaitse	14
3.10	Muinsuskaitse	15
3.11	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	15
4.	Tehnovõrgud	15
4.1	Veevarustus	15
4.2	Reoveekanaliseerimine	16
4.3	Sademevee käitlemine	16
4.4	Tuletõrje veevarustus	16
4.5	Elektrivarustus	17
4.6	Sidevarustus	17
5.	Planeeringu elluviimine	17
5.1	Elluviimise üldpõhimõtted	17
5.2	Vastutus kahjude eest	17
5.3	Elluviimise etapid	18
5.4	Planeeringu rakendamise muud tingimused	18
6.	Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale	19

III. Lisad

1. Illustreeriv 3D-visualisatsioon
2. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused Saage tee 23 ja Saage tee 25 katastriüksustele
3. OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused detailplaneeringule

IV. Joonised

DP-01 Asukohaskeem

DP-02 Kontaktvööndi plaan

DP-03 Väljavõtte üldplaneeringust

DP-04 Tugiplaan

DP-05 Põhijoonis

V. Kooskõlastused ja arvamused

V.1 Kooskõlastuste koondtabel

V.2 OÜ Loo Vesi kooskõlastus

V.3 Muinsuskaitseameti arvamus

V.4 Päästeameti kooskõlastus

V.5 Transpordiameti kooskõlastus

V.6 Elektrilevi OÜ kooskõlastus

V.7 Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kooskõlastus

V.8 Maa- ja Ruumiameti arvamus

V.9 Enefit OÜ kooskõlastus

Algatamine	16.10.2025
Eskiisi avalik väljapanek	16.03.–14.04.2026
Vastuvõtmine	-
Avalik väljapanek	-
Avalik arutelu	-
Kehtestamine	-

1. Planeeringu lähteinfo

1.1. Eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse juhtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine kahele krundile üksikelamu ja elamut teenindavate abihoonete ehitamiseks, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Planeeritava ala suuruseks on ca 9000 m².

1.2. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse järgmistest dokumentidest:

- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209)
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (algatatud 30. mai 2012 otsusega nr 294 ja vastu võetud 16.10.2025 otsusega nr 273)
- Osaliselt kehtiv Kärša II detailplaneering (kehtestatud 29.06.2004 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 116)
- Osaliselt kehtiv Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 23.08.2005 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 223)
- Planeerimisseadus
- Muud asjakohased õigusaktid

1.3. Vastavus maakonnaplaneeringule

Harju maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala maalise asustusega alal. See on valdavalt hajusa asustustriga ala, kus esineb ka väiksemaid tihedalt asustatud alasid (alevikud, tihedamad külakeskused, suvilapiirkonnad jm). Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb tõsta tihedalt asustatud alade kompaktsust ja säilitada hajaasustuse elukeskkonna kvaliteeti. Maakonnaplaneeringust ei tulene täiendavaid piiranguid ja/või suuniseid maaüksuse planeerimiseks. Lähtuda tuleb järgmise tasandi planeeringutest ehk üld- ja/või teemaplaneeringust.

1.4. Vastavus üldplaneeringule

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa juhtfunktsiooniga ala.

Detailplaneeringuga tehakse **ettepanek üldplaneeringu muutmiseks**, sest kavandatakse ärimaa juhtotstarbega alale elumaa sihtotstarbe. Sellest tulenevalt on käesolev detailplaneering algatatud kehtivat üldplaneeringut muutvana. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna alale varasemalt

kavandatud äriefunktsioon ei ole realiseerunud ning elamumaa sihtotstarbega kasutus sobitub ümbritsevasse keskkonda ärimaa sihtotstarbega kasutusest paremini.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (algatatud 30. mai 2012 otsusega nr 294294 ja vastu võetud 16.10.2025 otsusega nr 273) kohaselt on planeeringuala hajaasustusalal, kus olulisim põhimõte asustust ja ehitustegevust suunates on järgida juba välja kujunenud asustusstruktuuri ja piirkonna hoonestuslaadi – hoonete paigutust ja asukohta üksteises suhtes ja krundil, ümbritsevate metsa- ja põllumaade ning teede suhtes, piirkonna hoonestusele iseloomulikku kõrgust, mahtu ja arhitektuurseid lahendusi – ning tagada olemasolevate väärtuste, sh haljastuse ning põllu- ja metsamassiivide säilimine. Kuna käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek hoonestada Saage tee äärne ala jätkates olemasolevate ja juba hoonestatud maaüksuste hoonestusrütmi ja tüpoloogiat, siis on planeeringu lahendus selle põhimõttega kooskõlas.

Hajaasustusalal võib rajada üksikelamuid koos abihoonetega (reeglina üks elamu kõrgusega kuni 9 m ja kuni 3 abihoonet kõrgusega kuni 6 m kompaktselt ühisel hoovialal) väljakujunenud asustusstruktuuri toetamise eesmärgil ning tingimusel, et hoonestatavale kinnistule on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu ja tagatakse olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamine. Detailplaneeringus määratud kruntide ehitusõigus, hoonestusalaade kuju ja suurus ning juurdepääsuvõimalused on nende tingimustega kooskõlas. Väärtuslik haljastus alal puudub.

Koostatavas üldplaneeringus sätestatud hajaasustusalal elamu ehitamise eesmärgil moodustatava katastriüksuse suuruse tingimused käesoleva detailplaneeringu menetluses ei rakendu.

2. Olemasolev olukord

2.1 Asukoht ja kirjeldus

Planeeritav ala, suurusega u 0,9 ha, paikneb Saha külas Saage tee (11302 Lagedi-Kostivere tee) ääres (vt Joonis 1). Maa-alal varem kehtinud Saha küla Kärse maaüksuse II maatüki detailplaneeringu on Saage tee 23 ja 25 katastriüksuste osas tunnistatud kehtetuks.

Planeeringuala on praktiliselt tasane ja kõrghaljastuseta ning piirneb põllumaa ja teemaaga ning Saage tee ja Hindreku tee elamutega. Juurdepääsuks on võimalik kasutada Saage ja Hindreku teed.

Planeeringuala asub Rebala muinsuskaitsealal, kus ei püstitata välismõõtmelt ja ehitusmahult või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ning vaadeldavust häirivaid või varjavaid ehitisi.



Joonis 1: planeeringuala paiknemine ja lähimad orientiirid – Loo alevik, Lagedi tee, Kostivere tee. Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardiserver.

2.2 Olemasolev olukord maaüksustel

Katastriüksused on eraomandis ja hoonestamata. Kehtiv sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Saage tee 23 pindala on 3000 m² ja Saage tee 25 on 2968 m². Katastripiiride muutmist ei ole planeeritud. Olemasolevat olukorda illustreerib allolev kaldaerofoto (vt Joonis 2):



Joonis 2: kaldaerofoto olemasolevast olukorrast planeeringualal. Allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu.

2.3 Kontaktvöönd

Detailplaneeringu kontaktvööndi illustreerib joonis DP-02 Kontaktvööndi plaan.

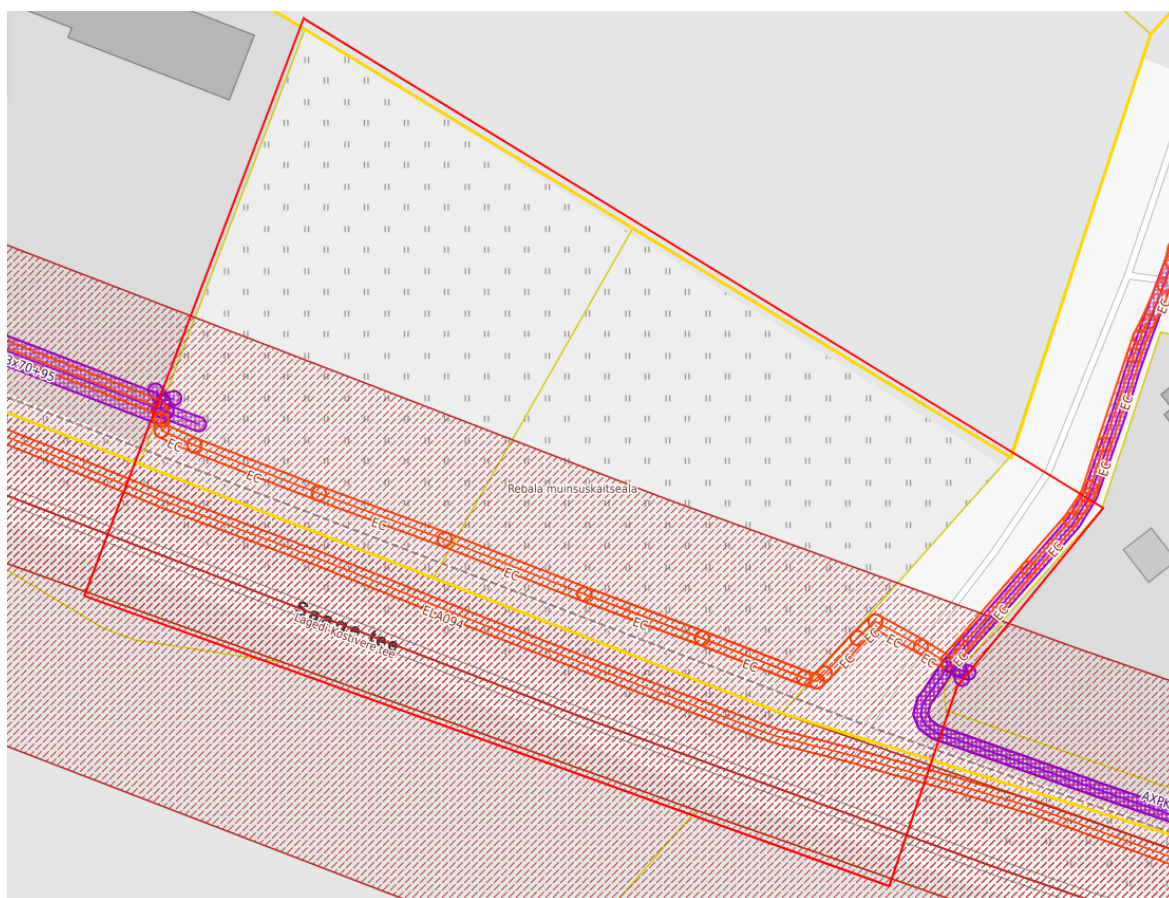
Lähiümbruse liiklusskeemi ei muudeta. Juurdepääsuks jäävad Saage tee (11302 Lagedi-Kostivere tee) ja Hindreku tee, kust rajatakse mahasõidud planeeritavatele katastriüksustele.

Vahetus lähiümbruses on 3 kehtestatud detailplaneeringut, kõigi nende eesmärgiks on väikeelamute ehitamine. Kontaktvööndi detailplaneeringute andmed on loetletud joonisel DP-0 2 Kontaktvööndi plaan. Joonisel DP-03 on toodud lähipiirkonna kaldaerofotod, kust on näha piirkonnas levinud ehituslaadi.

Käesoleva planeeringuga lahendatavad ülesanded ja pakutavad lahendused kahel üksikul katastriüksusel ei ole vastuolus piirkonnas väljakujunenud maakasutuse ja hoonestuslaadiga.

2.4 Kohalikud kitsendused

Maaüksuste kitsendusteks on Saage tee (11302 Lagedi-Kostivere tee) kaitsevöönd mõlemal pool teed äärmise sõiduraja välisest servast 30 m, side- ja elektriliinide kaitsevööndid ja Rebala muinsuskaitseala piirangud (vt Joonis 3). Suurima ulatusega on teekaitsevöönd, mis ulatub ca 22 m katastriüksuste sisse, kuid sellega on hoonestusalade moodustamisel arvestatud. Kõik kehtivad kitsendused on näidatud Tugiplaanil.



Joonis 3: Saage tee 23 ja 25 maaüksuseid mõjutavad kohalikud kitsendused (Allikas: Maa- ja Ruumiameti kitsenduste rakendus). Lisanduvad Rebala muinsuskaitseala piirangud

3. Planeeringulahendus

3.1 Üldlahendus ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse katastriüksustele maksimaalne lubatud ehitusõigus, mis on numbriliselt kirjeldatud allolevas tabelis.

Olemasolevaid katastripiire ei muudeta, kruntimist ei ole planeeritud. Olemasolevad maaüksused on DP ehitusõiguse tabelis POS 1 ja 2, rohkem krunte planeeringus ei ole. Ehitusõigus on seatud järgnevalt (vt Tabel 1):

Tabel 1: kruntide ehitusõigus		
Näitaja	POS1	POS2
Krundi aadress	Saage tee 23	Saage tee 25
Krundi suurus	3000 m ²	2968 m ²
Hoone tüpoloogia	Üksikelamu	Üksikelamu
Max hoonete ja rajatiste ehitisealune pind, m ² kokku ¹ :	200 m ²	200 m ²
Haljastuse osakaal, min	40%	40%
Täisehitus, % (max)	7	7
Max hoonestuse kõrgus, m põhihoone/abihoone ²	8,5 / 6	8,5 / 6
Katuseharja/räästa abs. kõrgus EH2000 süsteemis, m (max)	49,2	49
Max hoonete arv krundil põhihoone/abihoone	1 / 2	1 / 2
Max peahoone korruselisus maapealne / maa-alune	2 / 0	2 / 0
Max abihoone korruselisus maapealne / maa-alune	1 / 0	1 / 0
Tuleohutusklass	TP3	TP3
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. detailplaneeringu liigile	EE 100%	EE 100%
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. katastriüksuse liigile	E 100%	E 100%
Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa vast. detailplaneeringu liigile, m ² (max)	400	400
Katusekalle	40-51°	40-51°
Servituudi vajadus ³	- Isiklik kasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks	- Isiklik kasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks

¹ Rakendub põhi- ja abihoonetele

² Olemasolevast maapinnast

³ Lisanduvad Hindreku tee tänavamaale seatavad servituudid – vt p3.7

3.2 Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Planeeringuala paikneb Rebala muinsuskaitsealal. Rebala muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi kaitseks kehtivate üldpõhimõtete kohaselt on uushoonestuse rajamisel suurim lubatud kõrgus põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m. Soovituslik katuse kalle põhihoonetel on 40 - 51 kraadi, varikatustel, uukidel ja põhihoonega liituvatel abihoonetel 10 - 51 kraadi.

Abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20 - 51 kraadi.

Hoonete ja rajatiste ehitisealune pind kokku igal krundil kuni 200 m², mille hulka on lubatud mitte arvestada piirdeaeda ja prügiaedikut.

Rajatavad hooned peavad sobima Rebala muinsuskaitseala maastiku ja külade miljööga.

Lisaks jälgida allolevaid põhimõtteid:

- lahtine hoonestusviis
- üks elamu ja kuni kaks abihoonet
- mitte kasutada imiteerivaid välisviimistlusmaterjale
- värvilahenduses jääda tagasihoidlike looduslähedaste toonide juurde. Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi materjale: puit, kivi, kombineeritud
- katusetüüp: traditsiooniline viilkatus, soovitatavalt kivi- või sindelkatus
- ei ole lubatud ehitada palkmaju
- lubatud on kuni 1,2 m kõrgusega looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ja puitpiirded läbipaistvusega vähemalt 30%. Kruntidevahelised piirded võivad olla keevisvõrkpiirded ja need ei tohi visuaalselt häirida tänavapoolse piirdeaia lahendust. Piirdeaia võimalikud asukohad on näidatud Põhijoonisel.
- Saage tee poolsed piirdeaiaid võivad paikneda kohakuti tee kaitsevööndi piiriga (Põhijoonisel on loetavuse huvides nihutatud)
- teepoolsetes krundiservades tuleb piirdeaiaid kombineerida elusheki. Kiviaedade ladumisel rõhutada nende traditsioonilist ehitusviisi – kuivladu. Sissesõiduväravad peavad harmoneeruma aedadega (lahendada hoone projektis)
- Saage tee (11302 Lagedi - Kostivere tee) kaitsevööndisse mitte ehitada hooneid, piirdeaedu. Kaitsevööndisse jääb kaitsehaljastuse, tehnovõrkude, kõnnitee ala
- ehitised tuleks kavandada viisil, mis jätab võimalikult palju pinnast puutumata – see aitab kaasa muldade säilimisele, looduskeskkonna mitmekesisusele ning elurikkusele

3.3 Teed, liiklus, parkimine

Juurdepääsud kruntidele planeeritakse uute mahasõitudega otse Saage teelt (11302 Lagedi - Kostivere tee, POS 1) ja Hindreku teelt (POS 2). Kogu parkimine on lahendatud krundisiselt üksikelamule sobivas mahus. Planeeritud on kuni 3 parkimiskohta igale krundile.

Saage tee (11302 Lagedi-Kostivere tee) ja Hindreku tee ristmikul tuleb tagada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ kohane nähtavuskolmnurk vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada. Nähtavuskolmnurk on kantud Põhijoonisele. Ristmiku nähtavus:

- Lagedi-Kostivere tee 320 m
- Hindreku tee 15 m

- Hindreku teelt kergliiklusteele 15 m
- Kergliiklusteelt Hindreku tee 10 m

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmisega:

- 1) Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- 2) Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks

3.4 Haljastus

Planeeringuga ei seata täpsemaid nõudeid peale haljaspinna osakaalu min 40%. Ehitusprojekti võib täiendavalt koostada haljastusprojekti.

Vertikaalplaneerimisega tuleb välistada kruntide sademevee valgumine naabermaaüksustele, sh transpordimaale. Maapinna tõstmine on lubatud hoonetusala piires vaid hoonete ehitamiseks vahetult vajalikus asukohas (koos mõistliku kaldega) kuni 0,5 m olemasolevast maapinnast.

3.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritavatel maaüksustel on olemasolev maapind ümbritseva maa-ala suhtes madalam. Planeeritud kruntidel on hoonetusala piires lubatud maapinna tõstmine kuni 0,5 m eeldusel, et tõstmine tehakse sademevee hoonetest eemale juhtimiseks ning sujuvalt (ei ole lubatud järsud nõlvad, tugiseinad jne). Maapinna tõstmine ei anna õigust suurendada hoone maksimaalset lubatud suhtelist ja absoluutset kõrgust.

Planeeritud krundite edelapoolses osas on Põhijoonisel näidatud võimalikud sademevee immutusalad. Need on mõlema krundi puhul kõige madalamad kohad, kuhu sademevesi valgub loomulikult ja nende alade puhul tuleb eeldada perioodilist liigniiskust. Krundi maastikuarhitektuurse projektiga võib sellisele alale anda loodusliku lodu ja/või viibetiigi ilme.

Mõlema krundi juurdepääsuteedel on lubatud vertikaalplaneerimisega maapinda tõsta sõidutee rajamiseks vajalikus mahu piires ulatuses, et tagada sademevee ärajuhtimine sõiduteelt, kuid mitte rohkem kui 30 cm ja peab olema välistatud sademevee valgumine kergliiklusteele ja naaberkruntidele s.h. tänavamaale.

Maapinna tõstmine tuleb näidata ehitusprojekti ja seda on lubatud teha alles pärast ehitusloa saamist.

3.6 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab selle omanik, täites jäätmevaldaja ülesandeid Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Mõlema krundi omanikud on kohustatud liituma korraldatud jäätmeveoga.

Korraldatud jäätmeveo raames toimub jäätmete tekkekohal liigiti kogumine:

- segaolmejäätmete kogumine ja üleandmine on kõigile jäätmevaldajatele kohustuslik

- biolagunevate köögijäätmete kogumine ja üleandmine on kõigile jäätmevaldajatele kohustuslik, kuid nende kogumisel on lubatud rakendada jäätmete kohtkompostimise toimingut kompostriga, mis vabastab jäätmevaldaja kogumismahuti kasutamise ja jäätmete üleandmise kohustusest. Mõlemad krundid on piisava suurusega et vajadusel leida sobiv asukoht kompostrile
- biolagunevate aia- ja haljastujäätmete tekkimisel tuleb neid koguda liigiti ja nende puhul on lubatud nõuetele vastava kohtkompostimise toimingu rakendamine
- paberi- ja kartongijäätmete kogumine ja üleandmine on vabatahtlik ja krundi omanikul on õigus igal ajal liituda jäätmete kogumise ja üleandmise teenusega korraldatud jäätmeveo raames. Kui jäätmevaldaja ei anna klaasjäätmeid üle korraldatud jäätmeveo raames, tuleb jäätmed üle anda nõuetekohasesse kogumis- ja käitluskohta
- pakendiklaasi kogumine ja üleandmine on vabatahtlik ja krundi omanikul on õigus igal ajal liituda jäätmete kogumise ja üleandmise teenusega korraldatud jäätmeveo raames. Kui jäätmevaldaja ei anna klaasjäätmeid üle korraldatud jäätmeveo raames, tuleb jäätmed üle anda nõuetekohasesse kogumis- ja käitluskohta
- segapakendijäätmete tekkimisel tuleb neid koguda liigiti ning jäätmeid on võimalik üle anda korraldatud jäätmeveo raames vastavalt korraldatud jäätmeveo hanke tingimustele või anda üle jäätmevaldaja poolt valitud nõuetekohasesse kogumis- ja käitluskohta

Tulenevalt sellest on igale krundile planeeritud maksimaalselt kuni viie 140 L jäätmekonteineri paigaldamiseks sobivad asukohad (segaolme-, biolagunevad, paberi- ja kartongi-, pakendiklaasi- ja segapakendijäätmed). Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet.

Jäätmete sorteerimiseks ja kogumiseks on eelistatud jäätmekonteinerite aedik, mida lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonetega. Kuni 10 m² aedik ei lähe krundi kogu ehitisealuse pinna arvestusse. Võimalik jäätmekonteinerite asukoht on näidatud Põhijoonisel, kuid ei ole siduv.

3.7 Servituudid

Lisaks olemasolevatele kitsendustele tuleb pärast planeeringu kehtestamist seada järgmised servituudid ja/või isiklikud kasutusõigused:

- Hindreku tee tänavamaale isiklik kasutusõigus Saage tee 25 igakordse omaniku kasuks tuletõrjevee mahutite toitetorustiku ja hüdrandi paigaldamiseks ja opereerimiseks Põhijoonisel näidatud ulatuses
- Kruntidele POS 1 ja 2 ning Hindreku tee tänavamaale isiklik kasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks elektrimaakaabli ning liitumiskilbi omamiseks ja opereerimiseks Põhijoonisel näidatud ulatuses
- Hindreku tee tänavamaale isiklik kasutusõigus Loo Vesi OÜ kasuks veevarustuse liitumispunkti ja veetorustiku paigaldamiseks ja opereerimiseks Põhijoonisel näidatud ulatuses
- Hindreku tee tänavamaale juurdepääsuservituut Saage tee 25 igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks. Servituut seada Hindreku tee sõidutee ulatuses alates 11302 Lagedi-Kostivere tee L1 piirist kuni Saage tee 25 kirdepiiri mõttelise ristumiseni Hindreku teega (vt Põhijoonis).

3.8 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. Planeeritud hoonestus kuulub I kasutusviisi.

Hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 ja seda täpsustatakse ehitusprojektiga. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Tulekustutusvee kättesaadavus tagatakse tuletõrjeveemahutiga. Tulekahju normvooluhulk tuleb tagada vastavalt normile: I kasutusviisiga ehitise tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ alusel loetakse I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Mahuti tegelik kasulik maht peab sellele tingimusele vastama. Mahuti täitmine tagatakse paakautost. Mahuti peab olema täidetav 72 t jooksul, paiknema vahetult krundi piiri ääres teenindamise võimaldamiseks ning tänavamaale sobivasse asukohta peab olema paigaldatud mahutiga ühendatud tuletõrjehüdrant.

Põhijoonisel näidatud asukoht on illustratiivne ja seda tuleb täpsustada mahuti süsteemi projektiga. Tuletõrjeveemahuti jääb täielikult eraomandisse ning eraomaniku vastutusele ning hooldamisele. Mahuti toimimine, tulekustutusvee kasuliku mahu olemasolu ja ligipääs hüdrantile peab olema igal ajal tagatud. Hindreku tee tänavamaale (eramaa) tuleb seada isiklik kasutusõigus Saage tee 25 igakordse omaniku kasuks mahutite toitetorustiku ja hüdrandi paigaldamiseks ja opereerimiseks.

3.9 Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud

3.9.1 Keskkonnakaitse

Planeeritavad elamud ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Elamute veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Elamute reoveed suunatakse kogumismahutitesse, mida tuleb perioodiliselt tühjendada.

Kruntidele rajatavad puistud vähendavad võimalikku pinnase erosiooni ümbritsevatel põldudel.

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneda võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega ja vajavad leevendamist tavapärase ehituspraktikas rakendatavate meetmetega.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei asu planeeringualal looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte. Lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist saab järeldada, et planeeritava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju (KeHJS § 22 mõistes).

3.9.2 Tervisekaitse

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav katastriüksus kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase piirkonnas. Radooniohutuse tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtliku- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusest nr 19 „Hoone

ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasel ning vajadusel rakendada kaitsemeetmed vastavalt standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kehtivale versioonile.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb ehitustegevusel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). 2024. seisuga andmetel on 11302 Lagedi-Kostivere tee käesoleva lõigu liiklussagedus 551 autot ööpäevas. Ehitusloa taotlemise ajal on soovitatav teostada müra mõõtmine ja näha ette ehituslikud meetmed nõutud mürataseme saavutamiseks hoonetes. Planeeringuga ei ole spetsiaalseid leevendusmeetmeid kavandatud. Transpordiamet ei võta endale kohustusi võimalike leevendusmeetmete rakendamiseks.

Rajatavad elamud asuvad piirkonnas, kus läheduses puuduvad segavad tootmisobjektid.

3.10 Muinsuskaitse

Planeeringuala paikneb Rebala muinsuskaitsealal. Lähimad olulised kultuurimälestised (kultusekivi 17820 ja asulakoht 17794) ja nende kaitsevööndid jäävad planeeringualast välja. Planeeringuga ei esitata täiendavaid muinsuskaitsemeetmeid peale tingimuste ehitiste arhitektuursele lahendusele (vt p 3.2).

3.11 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- piirdeaia püstitamine elamumaa krundi perimeetril;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine

4. Tehnovõrgud

4.1 Veevarustus

Planeeringuala kruntide veevarustus lahendatakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele nr 045/2024 ja 046/2024.

Krundi POS 1 veevarustus lahendada ehitusprojektis olemasoleva liitumispunkti baasil, milleks on kinnistu piiril olemasolev maakraan DN25. Krundi POS 2 pole hetkel veevarustusele liitumispunkti välja ehitatud ning liitumiseks Saha küla ühisveevärgiga paigaldab Loo Vesi OÜ kinnistuomanikule sobivasse kohta maakraani DN25, mis jääb liitumispunktiks Saha küla ühisveevärgiga. Põhijoonisel näidatud liitumispunkti asukoht on illustratiivne ja seda võib ehitusprojektis muuta.

Krundisene veetorstik näha ette plastist joogiveetorst , mille ühendused on lubatud teostada vaid elektriivevisliitmikega.

Torustikule maakraanist kuni veemõõdusõlmeni pole väljavõtteid lubatud paigaldada.

Veemõõdusõlm paigaldada kuiva ja sooja ruumi võimalikult lähedale veesisendi liitumiskohale. Veearvesti konsool paigaldada veearvestile DN15 pikkusega 110 mm. Veearvesti paigaldab Loo Vesi OÜ.

Lubatud max. veetarbimine on kuni 0,5 m³/d.

Kõik veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga. Enne liitumist tasuda liitumistasu.

4.2 Reoveekanaliseerimine

Tsentraalset reoveekanaliseerimist pole välja ehitatud. Reovesi kanaliseeritakse krundipõhiselt lokaalselt paigaldatavatesse reoveemahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Mahutite asukohad ja tehnilised näitajad täpsustada projektiga. Mahutite projekteerimisel, paigaldamisel ja kasutamisel lähtuda Jõelähtme Vallavalitsuse 07.05.2020 määrusest nr 3 „Jõelähtme valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“.

Tulevikus on võimalik kaaluda reoveemahutite asendamist imbeväljaku või muu sarnase lahendusega juhul kui õigusaktide muudatuste tulemusena muutub see võimalikuks ning vastav eksperthinnang kinnitab sellise lahenduse ohutust.

4.3 Sademevee käitlemine

Tsentraalset sadeveekanaliseerimist pole välja ehitatud. Sademeveed suunatakse planeeringuala kruntide haljasaladele immutamiseks, piiril olevasse sademeveekraavi või kogutakse kasutamiseks nt kastmisveena. Täpsed lahendused anda ehitusprojektides. Ehitusprojektiga tuleb anda lahendus, millega on välistatud sadevee valgumine naaberkrundile ja/või tänavamaale.

Planeeritud kruntide edelapoolses osas on Põhijoonisel näidatud võimalikud sademevee immutusalad. Need on mõlema krundi puhul kõige madalamad kohad, kuhu sademevesi valgub loomulikult ja nende alade puhul tuleb eeldada perioodilist liigniiskust. Krundi maastikuarhitektuurse projektiga võib sellisele alale anda loodusliku lodu ja/või viibetiigi ilme.

4.4 Tuletõrje veevarustus

Tulekustutusvee kättesaadavus tagatakse tuletõrjeveemahutiga. Tulekahju normvooluhulk tuleb tagada vastavalt normile: I kasutusviisiga ehitise tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ alusel loetakse I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Mahuti tegelik kasulik maht peab sellele tingimusele vastama. Mahuti täitmine tagatakse paakautost. Mahuti peab olema täidetav 72 t jooksul, paiknema vahetult krundi piiri ääres teenindamise võimaldamiseks ning tänavamaale sobivasse asukohta peab olema paigaldatud mahutiga ühendatud tuletõrjehüdrant.

4.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse OÜ Elektrilevi tehniliste tingimuste nr 507167 alusel Saha:(Rae) jaotusjaama baasil. Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama. Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik maakaabli asukoht planeeritavate eraomandisse jäävate kruntide piires.

Kruntide piirile on ettenähtud paigaldada kahekohaline liitumiskilp.

4.6 Sidevarustus

Ei ole käesolevas planeeringus käsitletud. Planeeringuala läbivad Enefit AS ja Eesti Lairiba SA siderajatised. Sideliitumise soovi korral on ehitusprojektis võimalik võtta vastavad tehnilised tingimused.

5. Planeeringu elluviimine

5.1 Elluviimise üldpõhimõtted

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Detailplaneeringu elluviimine toimub etapiviisiliselt (vt p5.3). Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega kohustusi võimalike leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu elluviimisega ei tohi halveneda Saage tee äärse kergliiklustee kasutus- ja hooldusvõimalused.

Detailplaneeringust huvitatud isik sõlmib Jõelähtme Vallavalitsusega halduslepingu, millega lepitakse kokku detailplaneeringuga seotud kohustuste üle andmine huvitatud isikule ja kulude kandmine huvitatud isiku poolt.

5.2 Vastutus kahjude eest

Detailplaneeringu realiseerimise jooksul kõikide võimalike tekkivate kahjude eest vastutab kahjude tekitaja. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada avalikku huvi. Krundi igakordne omanik on kohustatud tagama, et kavandatav ei kahjusta naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Planeeritava

tegevusega kolmandatele osapooltele kahju tekitamisel kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

5.3 Elluviimise etapid

Detailplaneeringu elluviimine toimub etapiviisiliselt. Järgneva etapi tegevuste tegemine on lubatav pärast eelmise etapi tegevuste täiemahulist elluviimist. Etapid on järgmised:

- 1) katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine (sh tuletõrjeveevarustus). Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 4) arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist
- 5) ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine
- 6) ehitamine vastavalt saadud lubadele
- 7) kasutuslubade taotlemine

5.4 Planeeringu rakendamise muud tingimused

Planeeringu realiseerimiseks ehitusprojekti(de) koostamisel arvestada järgmisega:

- 1) Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- 2) Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks
- 3) Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse
- 4) Kõik elektripaigaldiste tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga
- 5) ELASA sidevõrgu alal koostatavad ehitusprojektid kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

6. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

Arvestatavad mõjud puuduvad.