

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. Menetlusedokumentid

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	8
2.4	Kohalikud kitsendused	8
3.	Planeeringulahendus	9
3.1	Üldlahendus ja ehitusõigus	9
3.2	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded	10
3.3	Teed, liiklus, parkimine	11
3.4	Haljastus	11
3.5	Jäätmekäitlus	11
3.6	Servituudid	12
3.7	Tuleohutusnõuded	12
3.8	Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud	13
3.8.1	Keskkonnakaitse	13
3.8.2	Tervisekaitse	13
3.9	Muinsuskaitse	14
3.10	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	14
4.	Tehnovõrgud	15
4.1	Veevarustus	15
4.2	Reoveekanalisatsioon	15
4.3	Sademevee käitlemine	15
4.4	Tuletõrje veevarustus	16
4.5	Elektrivarustus	16
4.6	Sidevarustus	16
5.	Planeeringu elluviimine	16
5.1	Elluviimise üldpõhimõtted	16
5.2	Vastutus kahjude eest	17
5.3	Elluviimise etapid	17
6.	Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale	17

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
4. Loo Vesi OÜ 16.12.2025 projekteerimistingimuste kehtivuse kinnituskiri

IV. Joonised

DP-01 Asukohaskeem

DP-02 Kontaktvööndi plaan

DP-03 Väljavõte üldplaneeringust

DP-04 Tugiplaan

DP-05 Põhijoonis

V. Kooskõlastused ja arvamused

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 elumumaa 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 hajaasustusala. Planeeringuala paikneb Rebala muinsuskaitsealal.

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 Pilt 1). Maa-alal varem kehtinud Saha küla Kärsa 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 välismõõdmetelt ja ehitusmahult või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ning vaadeldavust häirivaid või varjavaid ehitisi.



Pilt 1: planeeringuala paiknemine ja lähimad orientiirid – Loo alevik, Lagedi tee, Kostivere tee

2.2 Olemasolev olukord maaüksustel

Katastriüksused on eraomandis ja hoonestamata. Kehtiv katastri 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 Pilt 2):



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

2.3 Kontaktvöönd

Detailplaneeringu kontaktvööndi illustreerib joonis DP-02 Kontaktvööndi plaan.

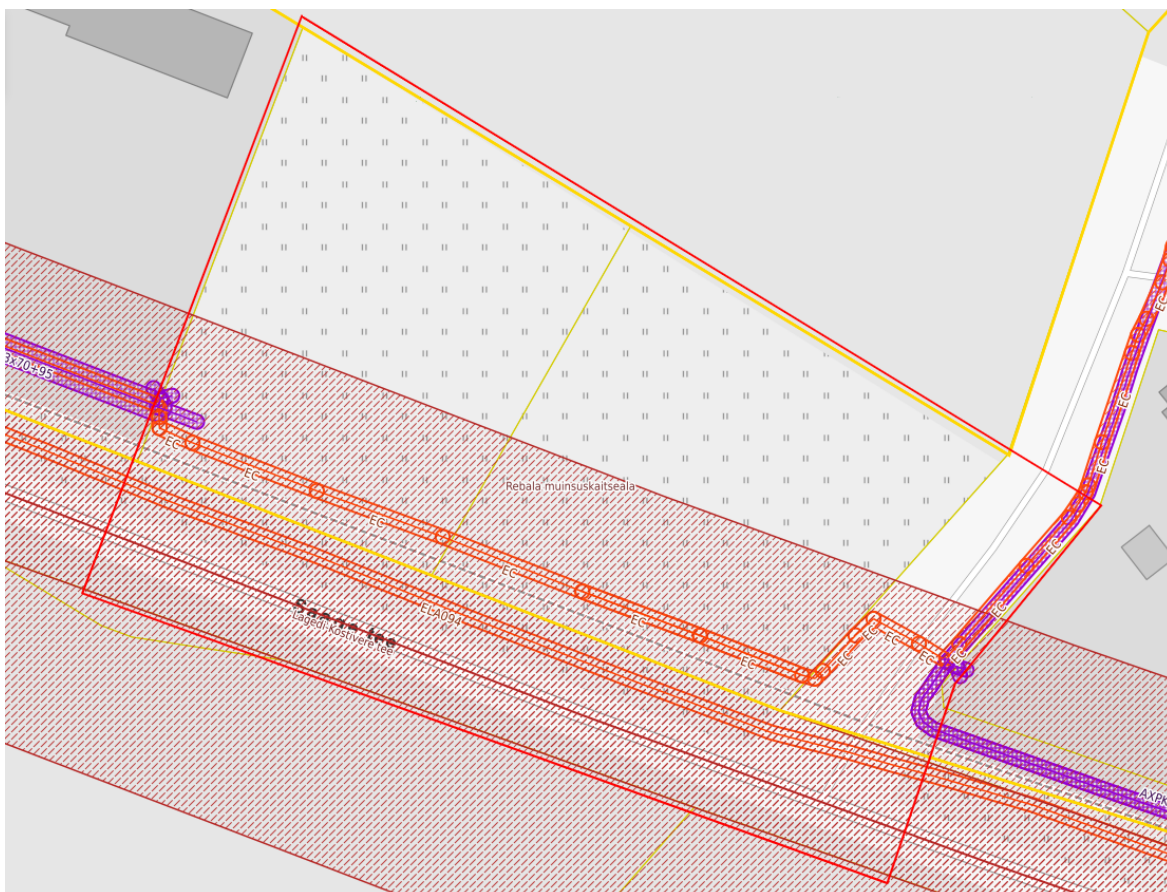
Lähiümbruse liiklusskeemi ei muudeta. Juurdepääsuks jäävad Saage tee (11302 Lagedi-Kostivere tee) ja Hindreku tee, kust rajatakse mahasõidud planeeritavatele katastriüksustele.

Vahetus lähiümbruses on 5 kehtestatud detailplaneeringut, kõigi nende eesmärgiks on väikeelamute ehitamine. Kontaktvööndi detailplaneeringute andmed on loetletud joonisel DP-02 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 välimisest servast 30 m, side- ja elektriliinide kaitsevööndid ja Rebala muinsuskaitseala piirangud (vt Pilt 3). Suurima ulatusega on teekaitsevöönd, mis ulatub ca 22 m katastriüksuste sisse, kuid sellega on hoonestusalade moodustamisel arvestatud. Kõik kehtivad kitsendused on näidatud Tugiplaanil.



Pilt 3: Saage tee 23 ja 25 maaüksuseid mõjutavad kohalikud kitsendused (väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste rakendusest). 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

¹ Rakendub põhi- ja abihoonetele

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)	50	50
Max hoonete arv krundil põhihoone/abihoone	1 / 2	1 / 2
Max peahoone korruselisis maapealne / maa-alune	2 / 0	2 / 0
Max abihoone korruselisis 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		- Isiklik kasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks - Isiklik kasutusõigus Jõelähtme valla kasuks

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 1,5 m kõrgune piirdeaed, mis peab sobituma piirkonda. Piirdeaia võimalikud asukohad on näidatud Põhijoonisel

² Olemasolevast maapinnast

- Saage tee poolsed piirdeaiaid võivad paikneda kohakuti tee kaitsevööndi piiriga (Põhijoonisel on loetavuse huvides nihutatud)
- teepoolsetes krundiservades tuleb paekiviaiad kombineerida elushekiga. 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 jätaks 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 krundisiseselt üksikelaamule 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. Nähtavusalas 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

3.4 Haljastus

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

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

3.5 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.

3.6 Servituudid

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

- Krundile POS 2 tule tõrjeveemahuti isiklik kasutusõigus Jõelähtme valla kasuks tule tõrjeveemahutite alal Põhijoonisel näidatud ulatuses
- Krundile POS2 isiklik kasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks elektrimaakaabli omamiseks ja opereerimiseks Põhijoonisel näidatud ulatuses

3.7 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega 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 tulepüsisivusklassiks on määratud TP3 ja seda täpsustatakse ehitusprojektiga. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

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

Tulekustutusvee allikaks on krundile POS 2 paigaldatav min 30 m³ tuletõrjeveemahuti(d). Mahuti peab olema täidetav 72 t jooksul ühisveevärgi torust, 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. Mahuti alale tuleb seada isiklik kasutusõigus valla kasuks.

3.8 Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud

3.8.1 Keskkonnakaitse

Planeeritavad elamud ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Elamute veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Elamute reoveed suunatakse ajutise lahendusena kogumismahutitesse, mida tuleb perioodiliselt tühjendada. Piirkonnas on tulevikus kavas arendada kanalisatsioonisüsteem.

Krunditele 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).

3.8.2 Tervisekaitse

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav katastriüksus kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase piirkonnas. Radooniohutuse tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusest nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ 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.

3.9 Muinsuskaitse

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

3.10 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.

Krundisisene veetorustik näha ette plastist joogiveetorust, mille ühendused on lubatud teostada vaid elektrikeeviliitmikega.

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 imbväljaku või muu sarnase lahendusega juhul kui õigusaktide muudatuste tulemusena muutub see võimalikuks ning vastav eksperthinnang kinnitab vastava lahenduse ohutust.

4.3 Sademevee käitlemine

Tsentraalset sademeveekanaliseerimist 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.

4.4 Tuletõrje veevarustus

Vt p 3.7.

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.

Avalike rajatiste ja taristu väljaehitamist ei toimu. 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 kavandatud 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

- 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) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;

6. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

Arvestatavad mõjud puuduvad.