

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>4</b>
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>4</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	6
3.4.1 Haljastus ja heakord .....	6
3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	6
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	7
<b>4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>8</b>
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	8
4.1.1 Veevarustus .....	8
4.1.2 Kanalisatsioon .....	8
4.2 Elektrivarustus .....	10
4.3 Sidevarustus.....	11
4.4 Gaasivarustus .....	12
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>12</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	12
5.1.1 Muud kehtivad kitsendused .....	12
5.2 Kavandatud kitsendused .....	13
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	13
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>13</b>
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded .....	13
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	13
6.2.1 Keskkonnavalasused nõuded .....	13
6.2.2 Tuleohutusnõuded .....	15
6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	15
6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	15
<b>7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE.....</b>	<b>16</b>
7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	16

- 7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele .....16
- 7.3 Vastavus Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule 16

## **8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA ..... 17**

## **IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL 18**

### **II JOONISED**

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem                | DP-1     |
| 2. Põhijoonis                  | DP-2     |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan     | DP-3     |
| 4. Lõige                       | DP-4     |
| 5. Ruumilise keskkonna analüüs | DP-5     |
| 6. Tugiplaan                   | DP-6     |
| 7. Gaasivarustuse skeem        | GV-skeem |

### **III LISAD**

#### **MENETLUSDOKUMENDID**

- 1 Osaühing Rail Baltic Estonia 03.07.2023 kiri nr KV2023-174 Jõelähtme Vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahendusele arvamuse andmine
- 2 Keskkonnaameti 03.07.2023 kiri nr 6-2/23/11401-2 Jõelähtme Vallavalitsusele ettepanekud detailplaneeringu kohta
- 3 Transpordiameti 27.06.2023 kiri nr 7.2-2/23/216-4 Jõelähtme Vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku kohta
- 4 Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldus nr 1108 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine
- 5 Osaühing Rail Baltic Estonia 04.11.2022 kiri nr KV2022-300 Jõelähtme Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta
- 6 Maardu Linnavalitsuse 31.10.2022 kiri nr 7-1.3/8247-1 Jõelähtme Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise eelnõu kooskõlastamine
- 7 Transpordiameti 12.10.2022 kiri nr 7.2-2/22/20585-2 Jõelähtme Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta
- 8 Keskkonnaameti 05.10.2022 kiri nr 6-2/22/17776-2 Jõelähtme Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta

## MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

### 1 Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ 03.01.2023 tehnilised tingimused nr 435921
- Esmar Gaas OÜ 09.01.2023 tehnilised tingimused
- OÜ Loo Vesi 21.06.2024 tehnilised tingimused nr 027/2024
- Telia Eesti AS 04.07.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38996562

### 2 Rusniku maaüksuse botaanilise inventuuri aruanne, Tallinna Botaanikaaed, august 2023

### 3 Jõelähtme valla Raja, Uus-Hindreku ja Rusniku detailplaneeringualade sademevee ärajuhtimise eksperthinnang, aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, märts 2024

## **IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL**

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Jõelähtme vallas, Liivamäe külas Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ja Loovälja tee (riigitee nr 11601) vahel. Planeeringuala külgneb ida poolt transpordimaa kinnistutega ning läänest maatulundusmaaga.

Planeeritav ala on hoonestamata ja harimata maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeritavale alale on Loovälja teelt (riigitee nr 11601). Planeeringuala suurus on ca 4,5 ha. Ruumilise keskkonna hindamiseks on tehtud ruumilise keskkonna analüüsi joonis (DP-5).

## 2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Uus-Hindreku ja Rusniku maatulundusmaa kinnistud jagada neljaks äri- ja/või tootmismaa krundiks ning määrata moodustatavatele äri- ja/või tootmismaa kruntidele ehitusõigus kuni 3-korruseliste äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks.

Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Arendada Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ääres ühtset tööstusparki.
- Kavandada ohutud sisse- ja väljasõidud planeeringualale.
- Kavandada vähemalt 20% krundi pindalast haljastatud alaks.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistud jagada neljaks. Kõigile kruntidele (positsioonid 1-4) määratakse ehitusõigus äri- või tootmishoone ehitamiseks. Planeeringuga on lubatud omavahel liita järgnevaid krunte: pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4. Kruntide liitmisel liituvad ka kruntide ehitusõigused.

#### Positsioon 1

Krundi kavandatud suurus:	10406 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6110 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18,0 m

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri-/tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt.

#### Positsioon 2

Krundi kavandatud suurus:	10426 m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6325 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18 m

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri-/tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt pos 1 või pos 3 ja 4 kaudu.

### Positsioon 3

Krundi kavandatud suurus:	12573 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7460 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18 m

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri-/tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt pos 1 ja 2 või pos 4 kaudu.

### Positsioon 4

Krundi kavandatud suurus:	10370 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6340 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18 m

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri-/tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt. Läbi pos 4 ja Vana-Hindreku kinnistu on tagatud ka juurdepääs kruntide pos 1-3 ja Vana-Hindreku põhjapoolsesse, Peterburi tee äärsesse ossa.

Lisaks hoonetele kavandatakse kruntidele juurdepääsud Loovälja teelt ning parkimiskohad ja manööverdusalaad hoonete ümber. Krundid on vähemalt 20% ulatuses haljastatud.

Krunte võib omavahel liita. Kruntide liitmisel nende ehitusõigused liidetakse.

## 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) alusel jääb planeeringuala tiheasustusalasse.

Kinnistud on määratletud tootmismaana, mille all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Hoonete paiknemisel arvestatakse maanteede Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) kaitsevööndit äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m, Loovälja teel (riigitee nr 11601) äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.

Tuleb vältida liigendamata, teega paralleelselt asuvate hoonete rajamist (nn müüri-efekt). Kuna praegu on äärmiselt nõutavad suuremõõdulised lao-logistikakompleksid, on maksimaalse ehitusõiguse määramisel ennekõike arvestatud selliste ehitiste liigiga. Seetõttu on antud ka võimalus krunte omavahel liita.

Tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind on kuni 70% krundi pindalast ning minimaalselt 20% krundi pindalast tuleb kavandada haljasmaaks. Täpsemad haljastuslahendused tehakse edasisel projekteerimisel.

Krundi hoonestusalad ja paiknemine kavandatakse koos naaberkrundi (Vana-Hindreku – katastritunnus 44605:001:0090) detailplaneeringuga. Kuna Vana-Hindreku maaüksus asub Maardu linna territooriumil, toimub selle detailplaneeringu menetlus eraldi.

### 3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveett naaberkinnistule. Planeeringuala lõunaküljele, Loo-Loovälja tee poole kavandatakse haljastatud sademevee viibetiik, mille lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ülevoolu korral juhitakse vesi kavandatavasse sademeveesüsteemi.

Haljastatud krundiosale sattunud sademevesi imbub osaliselt pinnasesse.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Kuna tegu on kaitsmata põhjaveega piirkonnaga, ei saa territooriumi kõvakattega osalt kogutud sademeveett immutada.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

### 3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.4.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on kavandatud täiendavat haljastust kruntide perimeetrile ning parklate liigendamisel. Kavandada tuleb haljastust, mis toimiks puhvrina Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ja Loovälja tee (riigitee nr 11601) pool. Loovälja tee poole kavandatakse väiksema vormiga puude- või põõsarivi, mille lahendus antakse projekteerimise järgmistes etappides. Haljastuse valikul arvestatakse trassikorridoridega.

Parklad tuleb haljastusega liigendada, et vähendada suurte kuumasaarte tekkimist. Mitmerindeline haljastus tekitab varju ning võimaldab sademeveel hõlpsamalt lokaalselt imbuda.

Planeeritud alal on haljastuse osakaal kinnistu kohta on 20%, mis vastab Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu üldplaneeringule.

Piirkonnas on aasnelgi (*Dianthus superbis*) leiukoht ning edasisel projekteerimisel tuleb arvestada kaitsealuse taime leiukohaga.

### 3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja

hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Planeeritud äri-/ ja tootmishoonete jäätmehoidlate asukoht projekteerida hoonesse. Hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele võib projekteerida eraldiseisva jäätmemaja, katusealuse või aediku. Sorteeritud jäätmete kogumise koht on kavandatud kinnistu sissepääsutee kõrvale laiendatud alale.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ja Loovälja tee (riigitee nr 11601) vahel. Juurdepääs kruntidele autode ja veokite jaoks on kavandatud Loovälja teelt läbi kruntide positsioonidel 1 ja 4. Kavandatud ristumiskohad tagavad juurdepääse nii Raja (24504:003:0555) kui ka Vana-Hindreku (44601:001:0992) planeeringualadele. Teistele kruntidele juurdepääsuks tuleb seada juurdepääsu- või läbipääsuservituudid. Kruntidele on kavandatud juurdepääsuteed, kõnniteed, parkimine ja haljastus.

Parkimise lahendamiseks on parkimisarvutuse puhul kasutatud arvutust br/250, mis võiks prognoositavalt olla sobivaim number, kui kavandatakse hoonete kasutust lao- ja logistikakeskustena, sest nende puhul ei ole sõiduautode parkimiskohti ettevõtte iseloomu tõttu väga palju vaja.

Loovälja tee teeületuse asukoht ja ohutu lahendus so valgustuse vajadus täpsustada projekteerimise etapis liikuvusuuringu alusel.

Piirkonnas on olemas ühistranspordiühendused – vahetult planeeringuala kõrval asub bussipeatus Kogre.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Kontrollarvutus põhineb esialgsel hoonestusmahu prognoosil.

Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv (maksimaalse brutopinna põhjal)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Tööstusettevõtte ja ladu	1/250		
Pos 1	10100/250	40	26
Pos 2	12670/250	51	48
Pos 3	15000/250	60	62
Pos 4	12310/250	49	24

**KOKKU**

**160**

Parkimiskohtade normatiivi arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade täpne arv kuulub täpsustamisele arhitektuurse projektiga, kui on teada hoonestuse funktsioon ja maht.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti ja detailplaneeringu koostamise käigus tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sadevee lahendused tehakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistest tingimustest nr 027/2024, väljastatud 21.06.2024. Lahendused täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Lisaks tehnovõrkude joonisel kajastatule on alternatiivse võimalusena lahendatud sademevee ärajuhtimine Maardu järve (lisa IV – Sademevee ärajuhtimise eksperthinnang, koostanud Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, 2024).

Planeeringualal on vajalike tehnovõrkude rajamiseks reserveeritud maa-ala lõunaosas. Trasside hooldamiseks on ette nähtud isiklik kasutusõigus Loo Vesi OÜle. Reserveeritud maa-ala ruumivajaduse hindamiseks on tehtud löige (joonis DP-4).

#### 4.1.1 Veevarustus

##### Planeeritud veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahendamisel on juhitud asjakohastest õigusaktidest, sh Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja piirkonna veevarustuse lahendustest.

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on kavandatud veeühendus Loovälja tee piirkonda rajatavast ringveetorustikust. Ühendus ringveetorustikuga on Loo-Loovälja teel planeeringuala piiril pos 1 kohal, ühendustorustikule on ette nähtud paigaldada sulgarmatuur.

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele on planeeringualal põhjavee baasil toodetud joogivee kasutamine lubatud vaid olmevajadusteks, arvestusega kuni 60 m<sup>3</sup>/d. Tootmises saab kasutada Loo Vesi OÜ poolt tarnitavat tehnoloogilist vett. Tehnoloogilise vee parameetrid ja kogused lepatakse kokku, kui on selgitatud välja tehnoloogilise vee vajadus.

##### Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele on planeeritavast ringveetorustikust võimalik tagada väline tulekustutusvesi vooluhulgaga 20 l/s 3 tunni jooksul.

#### 4.1.2 Kanalisatsioon

##### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks on juhitud asjakohastest õigusaktidest, sh Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks ja piirkonna kanaliseerimise lahendustest.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.



Planeeringuala kanalisatsiooniveed juhatakse Loovälja tee äärde rajatavasse survekanalisatsioonitorustikku, sealt suunatakse reoveed edasi Loovälja tee ja Loo tee ristmiku piirkonda rajatavase kanalisatsiooni membraanpuhastisse.

Kanaliseerida on lubatud planeeringualalt kuni 50 m<sup>3</sup>/d.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmekontsentratsiooniga reovett, keelatud on sade- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Survekanalisatsioonitoruga samasse kaevikusse paigaldatakse ka survekanalisatsiooni reservtoru, sademevee kanalisatsioonitoru, joogiveetoru ja tehnoloogilise vee toru.

### Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on rangelt keelatud.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018–2029 järgi toimub üldiselt Jõelähtme valla asulates sademevee juhtimine haljasaladele või olemasolevatesse kraavidesse, ojadesse ja jõgedesse.

Planeeringualal on ettenähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades haljasalale juhtimist, sademevee kogumist ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis. Parklate pindadelt kogunev sademevesi tuleb puhastada, kasutades õlipüüdnureid, mille võimalikud asukohad on näidatud tehnoorkude joonisel. Täpsed asukohad selgitatakse edasise projekteerimise käigus. Sademevee taaskasutamisel kavandada sademevee kogumismahutid, mahutite asukohad ja suurused lahendada ehitusprojektiga.

Maapinna geoloogilisest ehitusest arvestades paiknevad Rusniku ja Uus-Hindreku kinnistud alal, mille põhjavee kaitstuse klass on „kaitsmata“ (alvarid või kurisude valgalad, kus pinnavesi voolab vabalt põhjavette või alad, kus pinnakatte paksus on kuni 2 m ning reostuse sattumine põhjavette on kiire) ning sellest tulenevalt võimaliku põhjavee reostuse tase on väga kõrge. Sellest tulenevalt ei ole planeeringualal sademevee käitlemist immutamisenä käsitletud esmase meetmena.

Sademe- ja pinnaveed võimalusel käidelda arendusala piires kas rohealadel, kinnistu ehitistele kaaluda taaskasutusega veevarustussüsteemide kasutamist, sademeveed võimalusel taaskasutada (nt kastmisel või platside pesul). Ehitusprojektis täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

Sademe- ja pinnavete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

### Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:

Planeeritud			EVS 848:2021, korduvusperiood 3 aastat, 15 min, arvutuslik intensiivsus q = 161,8 L/(sek*ha)			
Uus-Hindreku, Rusniku	Kõvakate (m <sup>2</sup> )	Haljasala (m <sup>2</sup> )	Arvutuslik vooluhulk (l/s)			Lubatud vooluhulk (l/s)
			Kõvakate	Haljasala	KOKKU	

KOKKU	32 772	11 010	416,5	29,2	445,7	10,0
-------	--------	--------	-------	------	-------	------

Sademevee vooluhulkade arvestamisel on lähtutud EVS848:2021 metoodikast ning sademevee torustik on dimensioneeritud vastavalt vooluhulkade bilansile.

Juhul kui sademevett ei ole võimalik taaskasutada, siis arvutuslik sademevee vooluhulk kõvakatetelt on planeeringualal maksimaalselt ca 420 l/s, see on võimalik suunata sademevee ühiskanalisatsiooni juhul kui on valmis ehitatud eelvoolutorustik. Planeeringuala piires, Loo-Loovälja tee ääres on kavandatud sademevee ühiskanalisatsioonitoru de400mm kuni de919mm. Viibetiikide rajamisel on võimalik sademevee vooluhulkasid vähendada ning torustikud dimensioneeritakse edasisel projekteerimisel.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saasteainete näitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed"). Kui sademevett ei ole tehniliselt võimalik sademeveekanalisatsiooni suunata, on alternatiivselt võimalik kavandada vabavoolne lahendus lähima veekoguni.

Piirkonna sademevee ärajuhtimise kohta on tehtud eksperthinnang (Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, 15.03.2024), mille kohaselt on mõistlik juhtida planeeringuala sademeveed Maardu järve. Eksperthinnang on saanud ka Transpordiameti kooskõlastuse. Vastav lahendusskeem on toodud lisas IV.

#### Rajatavate torustike maht

Mahud on esialgsed, sademevee kanalisatsiooni dimensioneerimisel ei ole arvestatud viibetiikide rajamist kuivõrd nende asukoht ja mahud täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus..

#### Sademevee kanalisatsioon

De400 – 121 m

De630 – 167 m

De919 – 13 m

#### Reovee kanalisatsioon

De200 – 298 m

#### Veevarustus

De160 – 298 m

#### Survekanalisatsiooni reservtoru

De160 – 298 m

#### Tehnoloogilise vee torustik

298 m (tehnoloogilise vee parameetrid ja kogused täpsustatakse pärast veevajaduse väljaselgitamist)

## **4.2 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 03.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 435921.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama nr 1 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama nr 2 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone	800 /1300		Alajaama 0.4kV seade
2	Ärihoone	900 /1500		
3	Ärihoone		1200 /2000	
4	Ärihoone		900 /1500	
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		1200 /2000	1500 /2400	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		2500 /4000		

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ettenähtud kahe uue 10/0.4 kV komplektalajaama baasil (10/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaamade 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablisse KPL27020.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

### 4.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38996562, 07.04.2024.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana kolmandale isikule kuuluvast sidekaevust KLNT-3163.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normikohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;

Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

## 4.4 Gaasivarustus

Planeeritud krundi gaasivarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ 09.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Esmar Gaas OÜ-le kuuluvad järgmised torustikud:

- Loovälja tee Loovälja tee 9 kinnistu kohale rajatud Ø200×18,2 mm B-kategooria gaasitorustik;
- Loovälja tee 21 kinnistu kohale rajatud Ø110×10mm B-kategooria gaasitorustik

Piki Loovälja teed on planeeritud küttegaasi B-kategooria jaotustorustik alates Loovälja tee 9 kinnistu kohale rajatud B-kategooria De200 mm torustikust ning ringistatud Loovälja tee 21 kohale rajatud B-kategooria De110 mm torustikuga. Gaasitorustiku ruumivajaduse hindamiseks on tehtud GVV-skeem.

Tarnetorustikele näha ette punkt teemaa-alale enne kruntide piire maa-aluste sulgeseadmete paigaldamiseks.

Igale krundile on planeeritud oma liitumispunkt maagaasivõrguga krundi piiril. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Uus-Hindreku (registriosa number 6963102):

- Tasuta ja tähtajatu teeservituut kinnistu nr 398002 igakordse omaniku kasuks.
- Tasuta ja tähtajatud tehnovõrkude (gaasitrassi, elektrikaabli ja liitumiskilbi, vee- ja kanalisatsioonitorustike, sadeveekanalisatsioonitrassi, sidekaablitrassi) servituudid.

#### 5.1.1 Muud kehtivad kitsendused

Planeeritud alale ulatub:

- Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m;
- Loovälja tee (riigitee nr 11601) kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m;
- Rail Baltic trassi „nihutamisruum“ kuni 42 m raudteemaast;
- Aasnelgi (*Dianthus superbis*) leiukoht.

Olemasolevad kitsendused on näidatud joonisel DP-6 Tugiplaan.

## 5.2 Kavandatud kitsendused

- Läbipääsuservituudid kõikidele planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks
- Tehnovõrkude kaitsevööndid.

### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Planeeringus on reserveeritud maa-ala vee- ja kanalisatsioonivõrgu ehitamiseks, trassi täpne paiknemine selgub koostöös Loo Vesi OÜga.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone fassaadilahendus kujundada piirkonna miljösse sobiv, mitte kavandada suuri klaasipindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.

Katusekalle 0-15°. Võimalusel kaaluda haljastatud katuseid, et sademevee ärajuhtimisel eelistada detailplaneeringutes kohalikke säästlikke lahendusi.

Tootmisalad Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ääres (maantee ja kogujatee piirkond) on üldplaneeringus ette nähtud välja arendada ühtse tööstuspargina. See eeldab ühist detailplaneeringut või tihedat koostööd detailplaneeringute koostamisel. Ehitamine võib toimuda etapiviisiliselt. Tuleb vältida liigendamata, tänavaga paralleelselt asuvate hoonete rajamist (nn müüri-efekt).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada planeeringuala vahetusse lähedusse kavandatavast Rail Balticu raudteest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Vajadusel kavandada kontoriruumid ja bürood Loovälja tee poolsesse külge, et vähendada võimalikust mürast ja vibratsioonist tekkivat negatiivset efekti.

Piirdeaedu tuleb üldplaneeringu kohaselt võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiaid olema läbipaistvad.

Tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind on kuni 70% krundi pindalast ning minimaalselt 20% krundi pindalast tuleb kavandada haljasmaaks.

Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile hoonete juurdepääsude lähistele või teise mugavalt ligipääsetavas asukohta.

### 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

#### 6.2.1 Keskkonnaalased nõuded

**Liiklus- ja raudteemüra tulenevad nõuded:**

- Kuna kinnistu paikneb elava liiklusega Narva maantee ääres ning kavandatava Rail Balticu trassi läheduses, on hoone projekteerimisel vajalik hinnata müra leevendavate meetmete kasutamise vajalikkust
- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (adminisratiivruumid) rajamisel Ld 66-70 dB müratsooni on välispiirde ühisisolatsiooni nõue minimaalselt 35-40 dB. Sama nõuet on äripindade puhul soovitatav rakendada ka hoone vaiksematel külgedel.
- Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Hoone kõrgema mürafooniga külgedel (eelkõige Narva maantee poolse külje alumistel korrustel) on võimalusel soovitatav maksimaalselt ette näha müra suhtes vähem tundlikke äripindasid või laopindasid, tehno ruume jm.
- Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

### **Haljastus:**

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 20% ulatuses planeeritava ala pinnast.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus).
- Parkimis- ja manööverdus alad liigendada haljastusega.
- Planeeringu käigus viia läbi uuring selgitamaks, kas ja kui suurel määral leidub maaüksustel kaitsealuseid taimi ja millises ulatuses tegevust saab ümber planeerida, et leiukoht säiliks.

### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademeveett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse, puhastamiseks kasutada õlipüüduid.
- Sademevee ärajuhtimisel eelistada kohalikke säästlikke lahendusi.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

### **Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:**

- Ümbritsevad hooned tuleb enne ehitustööde algust võtta geotehnilise kontrolli alla.
- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.
- 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

### 6.2.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.

### 6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Olemasolevaid sotsiaalseid ja materiaalseid struktuure respektieritakse;
- Asustustihedust tõstetakse (tühermaade ja mahajäetud alade tekkimise vähendamine).

### 6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehno võrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

#### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

#### Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

#### Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

#### Gaasivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Esmar Gaas OÜ kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.

- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt.
- Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.
- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping.
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.
- Kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- Võimaldab Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) äärse tootmisala arendust ühtse tööstuspargina.
- Üldplaneeringu kohaselt on tegu tootmismaaga, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.
- Tootmist teenindavast transpordist tulenevate kahjulike mõjude minimeerimiseks nähakse ette haljastuse rajamine.

### **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele**

- Koos hoone projekteerimisega lahendatakse ka krundi väliruum.
- Piirkonda lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet.

### **7.3 Vastavus Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule**

Kinnistud on määratletud tootmismaana, mille all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale võimalik kavandada ka ärimaa kõrvalotstarve, see võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Tootmisalad Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ääres (maantee ja kogujatee piirkond) on üldplaneeringus ette nähtud välja arendada ühtse tööstuspargina.

Detailplaneering vastab Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule.



## 8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISKAVA

Detailplaneeringus on määratud planeeringuala edaspidine maakasutus ja kehtestatud planeering on aluseks planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Arendaja sõlmib Jõelähtme vallavalitsusega kokkulepped planeeringus kavandatu väljaehitamiseks. Enne hoonete ehituslubade väljastamist peavad olema väljastatud teede ja tehnovõrkude kasutusload.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine, vajadusel lisauuringute teostamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine, vajadusel nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- 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;
- ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine, muuhulgas uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

## IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon, kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse sisu ja tingimused	Kooskõlastuse originaali asukoht	Kommentaariid
1	Elektrilevi OÜ 17.06.2024 Nr 0536043530	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</li> <li>Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.</li> </ul> Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/ volitatud esindaja	Kiri Seletuskiri Joonis DP-3	Esitatud tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 6.2.4.
2	Esmar Gaas OÜ 18.06.2024 Nr 1326-EG	Olles tutvunud läbivaatamiseks ja seisukoha võtmiseks esitatud „Uus-Hindreku ja Rusniku, Jõelähtme vald DP-3 Tehnovõrgud 2024-06-11 GV skeem.” (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr. 22055), kooskõlastab Esmar Gaas OÜ detailplaneeringu lahenduse, järgmistel tingimustel: <ol style="list-style-type: none"> <li>planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt;</li> <li>planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;</li> <li>planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping;</li> </ol>	Kiri Seletuskiri Joonised DP-3 ja GV-1	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 6.2.4.

K-Projekt  
Aktsiaselts

Töö nr 22055  
Jõelähtme vald, Liivamäe küla  
Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistute detailplaneering

Kuupäev:  
15.09.2025

18 / 28

		<p>4. detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;</p> <p>5. kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga. Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Käesolev kooskõlastuse kaaskiri lisada planeeringu dokumentatsioonile. Kooskõlastatud lahendus ei vähenda projekteerija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Indrek Olesk/</p>		
3	<p>Telia Eesti AS</p> <p>16.07.2024</p> <p>Nr 39022172</p>	<p>Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/</a></p>	<p>Kiri</p> <p>Seletuskiri</p> <p>Joonised DP-2 ja DP-3</p>	<p>Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 6.2.4.</p>

K-Projekt  
Aktiaselts

Töö nr 22055  
Jõelähtme vald, Liivamäe küla  
Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistute detailplaneering

Kuupäev:  
15.09.2025

		<p>juhendid. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Dmitri Kirsanov/ volitatud esindaja</p>		
4	OÜ Loo Vesi 16.05.2025	<p>Kooskõlastatud.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Ain Mutli/ juhatuse liige</p>	Digikonteiner	
5	osaühing Rail Baltic Estonia 10.06.2025 nr KV2025-186	<p>Oleme antud planeeringuga tutvunud ning Rail Baltic Estonia OÜ märkused esitatud dokumentidele on järgmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planeeringu ruumilise keskkonna analüüsi joonisel kajastatud Rail Baltica raudtee trassi koridor ei ole korrektne – vastavalt Harju maakonnaplaneeringule „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ ulatub see ka Uus-Hindreku ja Rusniku katastriüksustele. Palume detailplaneeringu jooniseid selles osas korrigeerida.</li> <li>2. Planeeringu lahenduses ei ole arvestatud meie poolt varasemalt 03.07.2023 kirjaga nr KV2023-174 esitatud märkust: <i>„Planeeringu koostamisel tuleb arvestada planeeringuala vahetusse lähedusse kavandatavast Rail Balticu raudteest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Detailplaneeringu</i></li> </ol>	Kiri	


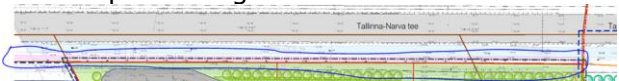
		<p><i>lahenduses tuleb vajadusel näha ette vastavad leevendusmeetmed.“</i>  Palume detailplaneeringut selles osas täiendada. Juhime tähelepanu, et vastavaks tunnistatud KMH materjalid on avalikult kättesaadavad TTJA kodulehel: <a href="https://ttja.ee/eraklient/rail-baltic/keskkonnamojude-hindamine-kmh">https://ttja.ee/eraklient/rail-baltic/keskkonnamojude-hindamine-kmh</a></p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Silver Suurorg/  Muuga-Soodevahe portfelli juhi kt</p>		
6	Maardu Linnavalitsus 11.06.2025 protokoll nr 21	<p><u>Teema:</u> DP kooskõlastamine Jõelähtme vallas Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistutel.</p> <p><u>Otsustati:</u> DP kooskõlastada.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Viktor Beresnev/  ehitusinspektor</p>	Kiri	
7	Päästeamet 11.06.2025	<p>Kooskõlastatud.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Dmitri Peterson/  inspektor</p>	Digikonteiner	
8	Keskkonnaamet 01.07.2025 nr 6-2/25/11119-2	<p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et lähtub oma tegevustes põhimäärusest, mille § 7 lg 2 p 3 kohaselt annab Keskkonnaamet kooskõlastusi ja nõusolekuid õigusaktides sätestatud juhtudel ja korras (täpsemad suunised leitavad Keskkonnaameti kodulehel). Ülejäänud juhtudel puudub kohustus Keskkonnaameti poole pöördumiseks ning Keskkonnaametil ei ole ka õigust kooskõlastuse andmiseks.</p>	Kiri	

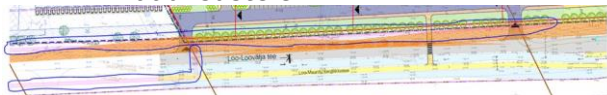
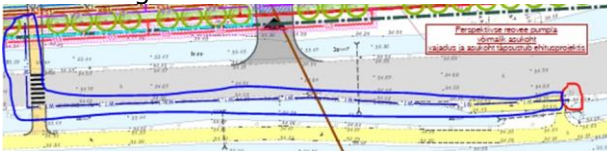
		<p><b>Kuna käesoleval juhul ei ole kooskõlastuse küsimise aluseks ükski eelnimetatud asjaolu, loobub Keskkonnaamet Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistute detailplaneeringu kooskõlastamisest. Siiski on Keskkonnaamet esitatud materjalidega tutvunud ning on seisukohal, et meie 03.07.2023 kirjas tooduga on arvestatud.</b></p> <p>Täiendavalt toome välja järgmise tähelepaneku. Eesti looduse infosüsteemis (EELIS, Keskkonnaagentuur) koodiga KLO9344097 registreeritud II kaitsekategooria taimeliigi aasnelgi kasvuala ulatus varasemalt väikesel määral Rusniku maaüksusele (enamik kasvukohast kõrval kinnistul). Detailplaneeringu lisa "Rusniku maaüksuse botaanilise inventuuri aruanne" (edaspidi aruanne) kohaselt aga Rusniku maaüksusele jääval registreeritud aasnelgi leiukohal (KLO9344097) isendeid ei leitud. Samas tuvastati inventuuri käigus Rusniku maaüksuselt üks õitsev aasnelgi padjand (30 õitsvat vart ja vähemalt 120 juveniilset taime), mis jääb väljapoole leiukohta koodiga KLO9344097.</p> <p>Kuna aruande kohaselt pole Rusniku maaüksusel aasnelgile kasvamiseks sobilikke tingimusi (pinnase kuhjatised) ja sinna jäävale registreeritud aasnelgi kasvukohas isendeid ei leitud, siis saatis Keskkonnaamet muudatused EELIS-esse. Nüüdseks on muudatused sisse viidud ning Rusniku</p>		
--	--	--	--	--

		<p>maaüksusele aasnelgi kasvuala koodiga KLO9344097 enam ei ulatu.</p> <p>Nagu aga eelnevalt mainitud, leiti siiski inventuuri käigus teeäärselt alalt üks õitsev aasnelgi puhmas, mis on vajalik enne ehitust ümberasustada, kuna aasnelk on II kaitsekategooria taim ja kehtib isendikaitse looduskaitseseaduse § 55 lg 7 kohaselt ehk taime hävitamine, korjamine või kahjustamine on keelatud. Ümberasustamise taotlus on vaja saata Keskkonnaametile.</p> <p>EELIS koodiga KLO9344097 aasnelgi leiukoht ei tohi ehitustööde käigus kahjustada saada (nt pinnase ladustamise või rasketehnikaga sõitmisel). Lisaks, kui äri- või tootmishoonet planeeritakse, siis tuleb jälgida, et sealset leiukohta kõrval kinnistul ei prügistataks. Asukohaskeemi järgi maaüksusele (24504:003:0555), kus asub registreeritud aasnelgi leiukoht, ei planeerita ehitustöid.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Helen Manguse/ keskkonnakorralduse büroo juhataja</p>		
9	<p>Transpordiamet</p> <p>01.07.2025</p> <p>Nr 7.2-2/25/216-8</p>	<p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS §70 lg 2 ja lg 3, § 72 lg 1 p 5 ja § 99 lg 3 ja planeerimisseaduse (PlanS) jätame planeeringu kooskõlastamata järgmistel põhjustel.</p> <p>1. PlanS § 126 lg 1 punkt 7 alusel on planeeringu ülesandeks liikluskorralduse põhimõtete määramine. Lisada seletuskirja, et teeületuse asukoht ja</p>	Kiri	

		<p>ohutu lahendus so valgustuse vajadus täpsustada projekteerimise etapis liikuvusuuringu alusel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Palume joonistelt eemaldada ülekäigurada.</li> <li>– Lisada seletuskirja, et kavandatud ristumiskohad tagavad juurdepääse nii Raja (24504:003:0555) ja Vana-Hindreku (44601:001:0992) planeeringualadele.</li> </ul> <p>2. PlanS § 126 lg 1 punkt 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.</p> <p>2.1. Põhijoonisel (joonis DP-2) on riigitee nr 1 Tallinn – Narva tee ja riigitee nr 11601 Loo – Loovälja tee teemaal sh välja ehitatud olemasoleval jalg- ja jalgrattateel reserveeritud maa-ala elektri- ja siderajatise ja gaasitrassi rajamiseks, vt väljavõtted põhijoonisest:</p> <div data-bbox="616 874 1227 949" data-label="Image"> <p>Reserveeritud maa-ala elektri ja sideehitiste rajamiseks</p> <p>Reserveeritud maa-ala gaasitorustike rajamiseks</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– riigitee nr 1 Tallinn – Narva teemaal:</li> </ul> <div data-bbox="616 997 1227 1077" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– riigitee nr 11601 Loo – Loovälja tee teemaal:</li> </ul> <div data-bbox="616 1133 1227 1228" data-label="Image"> </div> <p>Me ei saa nõustuda riigiteede teemaa (sihtotstarve-transportimaa) reserveerimisega tehnovõrkude tarbeks ja planeeringu arenduseks.</p>		
--	--	---	--	--



		<p>Kõik kavandatavad tehnovõrgud palume nihutada detailplaneeringualale ja mitte koormata riigi teemaad.</p> <p>2.2. Põhijoonisel ei tuvastanud lõiget 1-1 – palume lisada.</p> <p>2.3. Põhijoonise tingmärkides on „reserveeritud maa-ala ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamiseks“, mis ei ole leitav jooniselt, palun selgitust.</p> <p> Reserveeritud maa-ala ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustiku rajamiseks</p> <p>2.4. Tehnovõrkude joonisel (joonis DP-3) vajavad täpsustamist võrguvaldajate poolt ette antud tehnovõrkude (elekter, side, ÜVK) liitumispunktid – palume käsitleda ja joonistel ära näidata.</p> <p>2.5. Tehnovõrkude joonisele kantud keskpinge XW2 kaablite planeerimisega riigitee nr 1 Tallinn – Narva tee teemaale nõustuda ei saa, palume kaabel eemaldada. Palume selleks otstarbeks kasutada planeeringuala maaüksusi.</p> <p></p> <p>2.6. Tehnovõrkude koondplaani kantud gaasitorustike G3 ja sidekanalisatsiooni --/-- planeerimisega riigitee nr 11601 Loo – Loovälja tee teemaal ja sealhulgas sidekanalisatsioon -- / -- TRAMi halduses oleva olemasoleva JJT konstruktsiooni (katendisse, muldkehasse) nõustuda ei saa,</p>		
--	--	---	--	--

		<p>palume eemaldada. Palume tehnovõrgud kavandada planeeringu maaüksustele.</p>  <p>2.7. Tehnovõrkude joonisel on planeeritud tänavavalgustuse XW.1 koridor riigitee muldkehas, asfaltkatte servas ja liitumine võetud olemasolevast TRAM-i teevalgustusest, mastist. Me ei nõustu planeeringualale kavandatava valgustuse liitumise võtmisega riigitee valgustusmastist ja kavandatava maakaabli asukohaga riigitee muldkehas.</p>  <p>2.8. Materjalides ei tuvastanud lõiget 1-1 – palume lisada.</p> <p>2.9. Tehnovõrkude joonisele on kantud planeeritud sademeveete kanalisatsiooni K21, K2 lahendus, kus sadevete K2 on juhitud naaberkinnistu piirile. Seletuskiri lk 14 välistab sademevee juhtimise naaberkinnistutele. Sademevee lahendus peab olema selline, et detailplaneeringut on lähiaastatel võimalik ellu viia sõltumata perspektiivsest lahendusest.</p>		
--	--	---	--	--



2.10. Transpordiamet on e-kirjaga 22.04.2024 nr 7.1-2/24/2686-2 kooskõlastanud Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS töö „Jõelähtme valla Raja, Uus-Hindreku ja Rusniku detailplaneeringualade sademevee ärajuhtimise eksperthinnang“ koos joonistega. Seletuskirjas lk 10 on viidatud eksperthinnangule, kuid ei selgu, miks ei ole seda tööd planeeringu joonistel käsitletud ja sellega arvestatud – palume selgitada ja selle tööga arvestada.

3. Planeeringuga on kavandatud immutusala/viibetiik riigitee kaitsevööndisse vahetult riigitee äärses kraavi kõrvale. Oleme seisukohal, et geoloogia ei toeta immutamist, immutusala hakkab imbuma riigitee äärsesse kraavi ja mõjutab riigitee muldkeha. Palume kavandada immutusala riigitee kraavist eemale.
4. Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. 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. Palume seletuskirja vastavalt korrigeerida.

K-Projekt  
Aktsiaselts

Töö nr 22055  
Jõelähtme vald, Liivamäe küla  
Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistute detailplaneering

Kuupäev:  
15.09.2025

		<p>5. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Krista Einama/ planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse peaspetsialist</p>		
--	--	---	--	--

Projektijuht

Eerik Kask