

## **SISUKORD**

### **1. SELETUSKIRI**

- 1.1. Alusdokumendid**
- 1.2. Planeeringuga kavandatav eesmärk**
- 1.3. Olemasolev olukord**
- 1.4. Kontaktvöönd**
- 2. Detailplaneeringu lahendus**
- 3. Tehnovõrkude lahendus**
- 4. Keskkond ja keskkonnakaitse abinõud**
- 5. Tuleohutus**
- 6. Radooniohu vältimine**
- 7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**
- 8. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja**
- 9. Planeeringu rakendamise võimalused ehk realiseerimise kava**

### **2. GRAAFILINE OSA**

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrkude koondplaan
5. Tugiplaan
6. Tee lõige
7. 3D illustratsioon

### **2. PLANEERINGU LISADE LOETELU**

1. Koostöö tabel
8. Detailplaneeringu algatamise otsus
9. Elektrilevi tehnilised tingimused
10. Elektrilevi kooskõlastus

## 1. SELETUSKIRI

### 1.1. Alusdokumendid

- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209)
- Otsus nr 149, Jõelähtme Vallavolikogu, Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine kp 12.10.2023;
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud rigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 Ehitise tuleohutus;
- Planeerimisseadus;
- Geoteetiline mõõdistus, GEOMAP OÜ, töö nr T-049-22, kp 06.10.2022.

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja lisaks järgnevatele normdokumentidele:

- Ehitusseadustik;
- EVS932-2017 „Hooneehitusprojekt“;
- Majandus- ja taristuminister 02.07.2015 määrusele nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Projekti vormistamisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr. 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“;
- Majandus- ja taristuminister „Nõuded ehitusprojektile“ vastu võetud 17.07.2015 ja määruse nr on 97;

### 1.2. Planeeringuga kavandatav eesmärk-

Planeeritavasse alasse on haaratud eravalduses olevad maaüksused: Ida-Alma (katastritunnusega 24501:001:1840, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 7174m<sup>2</sup>); Kirde-Alma (katastritunnusega 24501:001:2230, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 2.08 ha); osa munitsipaalomandis olevast Nurme tee lõik 1 maaüksusest (katastritunnusega 24501:001:1837, sihtotstarbega 100% transpordimaa, suurusega 1200m<sup>2</sup>).

Juurdepääs maaüksustele on tagatud munitsipaalomandis olevalt Nurme tee lõik 1 teelt.

Planeeritava ala suuruseks koos juurde haaratud transpordimaa krundiga on ca 3.0 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jaotada olemasolev Kirde-Alma krunt kaheks elamumaa (EP) krundiks ja üheks transpordimaa (L) krundiks ning Ida-Alma sihtotstarbe muutmine elamumaaks (EP).

Detailplaneeringuga on kavas määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ühe elamu ja abihoonete rajamiseks.

Planeeritav ala paikneb Saha küla põhja osas.

Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, arhitektuursed nõuded hoonetele ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga ei ole keskkonna uuringute vajadust ette nähtud, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju:

Alus - detailplaneeringu lisade koosseisus LISA 2, Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2023 otsusega 149 „Saha küla Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, kus on dokument -

„Saha küla Ida-Alma ja Kirde -Alma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhindang“, mis on koostatud keskkonnanõunik Mailis Ental poolt.

### **1.3. Olemasolev olukord-**

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt paiknevad planeeritavad maaüksused hajaasustuses, põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal ja millega on sätestatud, et ühe eluasemekoha või kuni kolmest krundist moodustuva hoonegrupi omavaheline kaugus peab olema 200m.

Käesoleva planeeringu kohaselt Kirde-Alma ja Ida-Alma maaüksustele kavandatud kolmene hoonete grupp jääb lähemale kui 200m olemasolevatest Väike-Pullimäe, Nurme ja Jaagu kinnistute hoonetest. Sellest tulenevalt on käesolevaga koostatav detailplaneering algatatud üldplaneeringut muutmise muutmise põhjendatud, kuna olemasolevate ja kavandatavate hoonete vahele jääb piisavalt suur haljastusega kaetud puhvertsoon ning uushoonete hoonestusalad on kavandatud juurdepääsutee poolsesse külge, mis võimaldab tagada rohevõrgustiku jätkuvat toimimist ning leevendab vastuolu üldplaneeringu kohase hoonetevahelise kauguse osas.

#### **1.3.1. Olemasolevad hooned-**

Krundid on hoonestamata.

#### **1.3.2. Olemasolev haljastus-**

Krundid on suures osas kaetud loodusliku rohumaaga ning osaliselt metsamaaga. Alal puuduvad suured puud, on alal madalamat võsa. Planeeritaval alal puuduvad kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000 võrgustiku alad ja teised väärtuslikud või tundlikud alad. Koostatav detailplaneering on vastavuses kehtiva maakonnaplaneeringuga. Maakonnaplaneeringu kohaselt ei tohi rohevõrgustiku funktsioneerimiseks looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Planeeritavast alast moodustab rohevõrgustikuga kattuvusosa, mis ei mõjuta rohevõrgustiku funktsioneerimist olulisel määral. Loodusliku ala vähenemine on vähene, alasse hooned ja piirdeid ei kavandata.

#### 1.4. Kontaktvöönd-

Planeeritav ala vastavalt Jõelähtme üldplaneeringule põllu-ja metsamajandusmaal. Kirde-Alma krunti puudutab osaliselt rohevõrgustik T9.

Planeeritava ala ümber paikneva maa sihtostarve on valdavalt maatulundusmaa ja transpordimaa. Alast ca 350m kaugusel paikneb pere-, paaris- ja ridaelamu maa, Saage tee ääres.

Naaberkindistud: Nurme (maatulundusmaa 100%, 3.04ha); Põhja-Alma (maatulundusmaa 100%, 2,59ha); Karjamaa 4//Laurimäe tee 1 (maatulundusmaa 100%, 15,25ha); Viidiku (maatulundusmaa 100%, 18,08ha); Väike-Pullimäe (elamumaa 100%, 16645m<sup>2</sup>); Suur-Pullimäe (maatulundusmaa 100%, 6.01ha); Alma (maatulundusmaa 100%, 6,68ha); Nurme tee lõik 1 (transpordimaa 100%, 4217m<sup>2</sup>).

Läheduses olevad elamumaa kruntide suurused on varieeruvad nt. Väike-Pullimäe (elamumaa 100%, 16645m<sup>2</sup>); Valgesoo tee 8 (elamumaa 100%, 10673m<sup>2</sup>); Laurimäe tee 8 (elamumaa 100%, 10673m<sup>2</sup>); Saage tee 17 (elamumaa 100%, 3001m<sup>2</sup>).

Elamute suurused on samuti varieeruvad nt. Väike-Pullimäe üksikelamu- ehitisealune pind 111m<sup>2</sup>; Valgesoo tee 8 üksikelamu- ehitisealune pind 126m<sup>2</sup>; Saage tee 15 üksikelamu- ehitisealune pind 301,5m<sup>2</sup>; Hindreku tee 4 üksikelamu- ehitisealune pind 141m<sup>2</sup>.

Kirda-Alma krunti läbi osaliselt rohevõrgustiku vöönd.

## 2. Detailplaneeringu lahendus:

### 2.1. Põhijoonisel esitatud näitajad:

POS. NR 1

Kirde-Alma 1

Krundi suurus **9706m<sup>2</sup>**

Ehitisealune pind **500m<sup>2</sup>**

Max korruselisus **2 elamu/1 abihoone**

Max kõrgus **9m elamu/6m abihoone**

Hoonete max lubatud arv krundil **1 elamu/3 abihoonet**

Maa sihtotstarve **E 100, 100% elamumaa, üksikelamu maa EP**

Tulepüsivuse klass **TP-3**

Parkimiskohtade arv **3**

POS. NR 2

Kirde-Alma 2

Krundi suurus **8136m<sup>2</sup>**

Ehitisealune pind **500m<sup>2</sup>**

Max korruselisus **2 elamu/1 abihoone**

Max kõrgus **9m elamu/6m abihoone**

Hoonete max lubatud arv krundil **1 elamu/3 abihoonet**

Maa sihtotstarve **E 100, 100% elamumaa, üksikelamu maa EP**

Tulepüsivuse klass **TP-3**

Parkimiskohtade arv **3**

#### POS. NR 3

Kirde-Alma 3

Krundi suurus **2960m<sup>2</sup>**

Maa sihtotstarve **L 100, 100% transpordimaa T**

#### POS. NR 4

Ida-Alma

Krundi suurus **7174m<sup>2</sup>**

Ehitisealune pind **500m<sup>2</sup>**

Max korruselisus **2 elamu/1 abihoone**

Max kõrgus **9m elamu/6m abihoone**

Hoonete max lubatud arv krundil **1 elamu/3 abihoonet**

Maa sihtotstarve **E 100, 100% elamumaa, üksikelamu maa EP**

Tulepüsivuse klass **TP-3**

Parkimiskohtade arv **3**

### 2.2. Arhitektuurinõuded:

- Katusekalle 10-50°, viil- või kelpkatust
- Välisviimistlus materjalid: ümbruskonda sobivad naturaalsed materjalid
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
- Hoonestusviis lahtine
- Hoonete paigutus kinnistu esipiiriga paralleelselt

Uus hoonestus peab jääma määratud hoonestusala sisse.

### 2.3. Piirdeaia kujundamise nõuded-

Puitlipaad max. kõrgusega 1,2 m tuleb rajada kruntide teepoolsetele hoonestusalade piirile. Ülejäänud kohtadesse kruntide hoonestusalade ümber on lubatud rajada metallpostidel võrkaed max. kõrgusega 1,5m.

Teepoolsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ning peab sobituma kokku hoone arhitektuuriga. Puitpiirded peavad olema läbipaistvusega vähemalt 30 %.

Piirete lubatud asukohad on näidatud põhijoonisel DP-3.

Mitte rajada piirdeid rohevõrgustiku alasse.

### 2.4. Liikluskorralduse, parkimise põhimõtted-

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt Nurme tee lõik 1 kruusakattega teelt.

Pos 1, 2 ja Pos 4 kruntidele tuleb rajada sissepääsuteed, kavandatav parkimiskohtade arv igal elamumaa krundil on 3.

## **2.5. Juurdepääsuteed-**

Moodustatav transpordimaa ja osaliselt planeeringu alasse jääv Nurme tee lõik 1 (Pos nr 4 läänepoolsel piiril) tuleb rekonstrueerida 4,5m laiuseks mustkattega teeks koos normidekohase autode ümberkeeramise võimalusega avalikult kasutatava tee lõpus, Kirde-Alma ja Karjamaa tee 4//Laurimäe tee 1 ühisele loodepiiril. Rekonstrueeritav sõidutee konstruktsioon peab kandma prügiveo- ja päästemasinate raskust.

Ümberpööramisplatsi alasse jääb olemasolev eletripost, mis võimalusel ümber tõsta või moodustada posti ümber ohutussaar. Ida-Alma (Pos nr 4) kinnistule pääseb Nurme tee lõik 1 kinnistult. Uutele Pos nr 1 ja Pos nr 2 kinnistutele pääseb Pos nr 3 transpordimaa krundilt, kus on olemasolev kruusatee.

Kirde-Alma maaüksusest moodustatava transpordimaa laius on ca 12m. Sõidutee ja sissesõitude täpne lahendus koostatakse vastava eriala spetsialisti poolt enne ehitustööde algust.

## **2.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted-**

Kavandatavate hoonete ümber võib maapinda tõsta vajadusel 10-40cm. Vastavalt kinnistu maapinna kõrgusele. Maapinna tõstmise tulemuse peab jägima, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Täpne vertikaalplaneering lahendatakse ehitusprojektiga.

## **2.7. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:**

### **2.7.1. Kitsendused tehnoorkude kaitsevööndite osas-**

- elektriõhuliini kaitsevöönd: Elektriõhuliin alla 1 Kv (nimi: AMKA.3x 70+95 ja 31751 õil mast nr 43) kaitsevöönd 2m teljest;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd: Elektri maakaabelliin (nimi: 31751 õil mast nr 43) kaitsevöönd 1m teljest.

### **2.7.2. Kitsendused vee kasutuse osas-**

Kuna hoonete kasutamisel vajalikud vee ja reovee täpsed kogused selguvad hoonete ehitusprojektide koostamise käigus, siis tuleb lähtuda järgmisest:

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett. Vältida tuleb sade- ja pinnasevee sattumist kanalisatsiooni. Sademevee osas tuleb ette näha selle kogumist ja kasutamist kastmisveeks, et joogivett kasutada säästlikult.

### **2.7.3. Muud kitsendused -**

- rohevõrgustiku tuumala T9;
- planeeringuala piirneb Rebala muinsuskaitsealaga (mälestisregistri nr 27015)
- geodeetiline märk kaitsevöönd: (nimetus: 0505) kaitsevöönd 3m

### **3.Tehnovõrkude lahendus:**

Tehnovõrkude täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

#### **3.1. Elektrivarustus-**

Planeeritavat ala läbib elektriõhuliin. Planeeritavate kruntide Pos 1, 2 ja 4 piirile tuleb rajada liitumiskilbid. Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele.

Võimalusel kasutada lisaks alternatiivseid elektritootmisvõimalusi nt. päikesepaneele.

#### **3.2. Sademevesi-**

Sademeveed hajutatakse kinnistute piires haljasalale. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Sademevee osas tuleb ette näha selle kogumist ja kasutamist kastmisveeks, et joogivett kasutada säästlikult. Sademeveest vabanemiseks kaaluda looduslähedasi lahendusi: rohealaid, viibetiike, vihmaaedaid, imbkraave või muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Täpsed sadevee immutamise meetodid lahendatakse ehitusprojektiga.

#### **3.3. Vesi-kanalisatsioon-**

Joelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt ei kuulu ala ÜVK piirkonda.

Veevarustuse tagamiseks tuleb rajada ühine puurkaev. Puurkaevu sanitaartsoon määrata 10m läbimõõduga. Veetrasside ümber servituudivajadusega ala 2m mõlemale poole trassi telge, võrguvaldaja kasuks.

Planeeringuala elamukruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalse kohtkäitlusrajatise baasil eraldi projektiga, vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele. Järgida tuleb valitud lahenduse sanitaar- ja kaitsenõudeid.

#### **3.4. Sidevarustus-**

Planeeritav alal puudub sidetrass. Side lahendada õhu kaudu või rajada sidetrass vastava ettevõtte kooskõlastuste ja tehniliste tingimuste alusel.

#### **3.5. Soojavarustus-**

Soojavarustus lahendada lokaalküttega. Soovituslik on taastuvenergia kasutamine.

Hoonete soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada õhk-vesi või maakütte tüüpi soojuspumpa.

Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Hoonete soojavarustuse süsteemi valik tehakse hoonete ehitusprojektide koostamisel.

### **4. Keskkond ja keskkonnakaitse abinõud:**

#### **4.1. Maapind-**

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud all ei esine. Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia,

ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

Ida-Alma kinnistu kõlvikuline jaotus: 5793 m<sup>2</sup> loodulik rohumaad, 1381 m<sup>2</sup> metsamaad. Kirde-Alma kinnistu kõlvikuline jaotus: 1,50 ha loodulik rohumaad, 0,45 ha metsamaad, 0,13 ha muu maad. Seega valdavalt on tegemist loodusliku rohumaaga

#### **4.2. Liigid-**

Alal leidub suure tõenäosusega tavapäraseid looma- ning linnuliike. Väärtuslikke taimekooslusi alal teadaolevalt ei leidu. Tõenäoliselt pakuvad loomadele elupaika pigem metsasemad alad.

#### **4.3. Maastikukaitse-**

Planeeringualal ning selle läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

#### **4.4. Põhjavesi-**

Planeeringualal on põhjavesi valdavalt looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Kirde-Alma kinnistu põhjaosas on põhjavesi keskmiselt kaitstud. Tuleb jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetega ning õigete töövõtutega. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesed perioodid. Tugevate sadude ajaks tuleb kaevetööd peatada. Ehitustöödega seotud mehhanismide kasutamisel tuleb vältida masinaõli ja kütuse lekkeid, tagades reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ja kokku koguda väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne).

Nende nõuete täitmisel on pinna- ja põhjavee reostumise oht väike.

#### **4.5. Müra-**

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00-7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Alus keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõistmise, määramise ja hindamise meetodid“. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Planeeritud tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“.

#### **4.6. Puude säilitamine ja raiumine-**

Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Ehitusele ette jäävate puude raiel tuleb lähtuda Jõelähtme vallas kehtivast raielubade väljastamise korrast (Jõelähtme Vallavolikogu 29.11.2006 nr 38 „Raieloa andmise tingimused ja kord“) Vajadusel tuleb tellida dendroloogiline hinnang. Ehitustööde ajal tuleb kaitsta säilitatavat kõrghaljastust, sh



tuleb vältida juurte ja tüvede kahjustamist, juurte läheduses teha kaevetöid käsitsi. Olemasolevatele ja säilitatavatele puudele tuleb luua soodsad kasvutingimused ja nende kaitse, et tagada mitmekesise ja esteetiliselt väärtusliku looduskeskkonna säilimine.

#### **4.7. Jäätmed-**

Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Tagada tuleb jäätmete liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Mahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutitele näha ehitusprojektis ette võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid mahuti ja selle asukoha suhtes. Jäätmemahutite asukoht määratakse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis esitatakse jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule, pinnasetööde mahud, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ja jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

#### **5. Tuleohutus:**

Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tagamisel peab lähtuma siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“. Tuleohutuse täpsustatud seletuskiri koostatakse vastavalt tegelikult kavandavatele hoonetele järgmises projekteerimise staadiumis. Tulekustutuseks vajalik vooluhulk on 20 l/s, arvestuslik tulekahju kestus on 3h. Hoonete tulepüsivuse klass on TP-3. Hoone põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>.

##### **5.1. Projekti tuleohutuseosa koostamiseks vajalikud õigusaktid:**

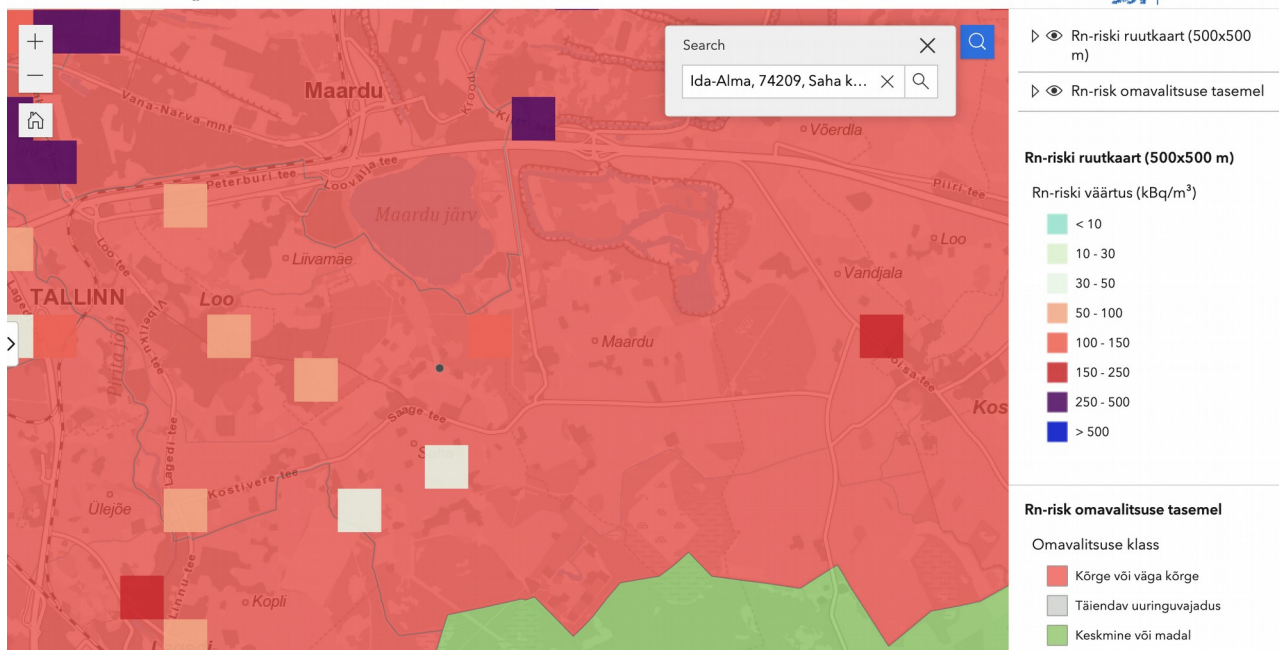
- Tuleohutuse seadus 05.05.2010
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“.
- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"  
Projekti tuleohutusosa koostamiseks vajalikud standardid:
- Standardiseeria EVS 812
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".

## Eesti pinnase radooniriski kaart

Andmed 2020. aasta seisuga



EESTI  
GEOLOOGIAATEENISTUS



## 6. Radooniohu vältimine

Planeeritav ala ligikaudne asukoht (vt Eesti pinnase radooniriski kaart andmed 2020-aasta seisuga)

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele kõrge (100-150 kBq/m<sup>3</sup>) radoonisisaldusega pinnase alal. Vajadusel teha kontrollmõõdistus. Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu.

Radooniriski vähendamise kaitsemeetmed: Ruumide tuulutus. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem. Tuulutage ka ruume, kus tihti ei viibita (näiteks kelder), et radoon sinna kontsentreeruda ei saaks.

Ruumid hoida tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse. Hoiduda suitsetamisest, sest nii saab vältida radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.

Paigaldada ventilatsioonisüsteem, mis tekitab hoonesse väikese ülerõhu. Lisaks sellele, et õhk vahetub kiiremini, tekitab väike ülerõhk ka olukorra, kus radoon ei saa nii intensiivselt hoonesse tungida. Ülerõhu tekitamisel peab olema kindlasti ventilatsioonisüsteem, mis ühelt poolt puhub õhku sisse, ent samas imeb teistest ruumidest õhu välja. Muidu võib ülerõhk tekitada seinade hallitust.

Korrastada ventilatsioonisüsteem, puhastada lõõrid ning torud. Vaadata üle põranda konstruktsioon. Sulgeda kõik nähtavad augud ja praod, näiteks maja alt tulevate torude või juhtmete ümbrused. Samuti on head radooni sisse laskjad seina ja põranda vahelised praod. Ohtlikud võivad olla vihmavee kollektorid garaažides ja abiruumides, kui seal viibitakse tihti või on sellised ruumid ühendatud elu- või töökoha ruumidega. Hermeetiliseks tuleks muuta ka pistikupesad ning muud avaused seintes, sest radoon võib maapinnast liikuda poorsesse seinamaterjali. Eesti projekteerimismäärustes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisalduse piiriks seatud 200 kBq/m<sup>3</sup>.

### **7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused:**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhitudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamisetulekindlate materjalide kasutamine;
- tuletõrje- ning valvesignalisatsiooni paigaldamine;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

### **8. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja:**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

### **9. Planeeringu rakendamise võimalused ehk realiseerimise kava:**

- Katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;

Harju, Jõelähtme vald, Saha küla, Ida-Alma ja Kirde-Alma maaüksuse ning lähiala detailplaneering.  
21.12.2023. Töö nr. 2257

- planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine nendel maaüksusetel.

Seletuskirja koostasid: Vastutav spetsialist Reet Valk, volitatud arhitekt tase 7,  
Ahti Sepsivart, diplomeeritud arhitekt tase 7.