

JÕELÄHTME VALD

**LIIVAMÄE KÜLA LIIVAAUGU MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING
ESKIIS**

PLANEERIJA :

Stuhh Arhitektuur OÜ (äriregistri kood 12571647)
Võistluse 21-27 10132 Tallinn Harjumaa
MTR reg. nr. EEP002923

Stina Metsis
tel: 56669729
e-mail: stina.metsis@gmail.com
Kutsetunnistus 173608 (Volitatud arhitekt 7)

2024

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Keskkonnaameti 23.11.2023 kiri nr 6-2/23/22562-2 Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu algatamisest;
2. Jõelähtme Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
3. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
4. Jõelähtme Vallavalitsuse 05.10.2023 korraldus nr 859 „Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
5. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.

II Lisad

1. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringule 23.11.2023 nr 095/2023
2. Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Loo Elekter AS Elektrivarustuse tehnilised tingimused 09.10.2023 nr 31-2023
3. Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 19.12.2023. a nr 38521816.
4. Lemma OÜ koostanud „Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“

III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	3
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.....	4
1.3.	Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele.....	4
2.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.1.	Asend.....	6
3.3.	Tehnovarustus	6
3.4.	Kehtivad kitsendused.....	6
3.5.	Haljastus	6
4.	Planeeringuga kavandatav	6
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur.....	6
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused.....	6
4.3.	Arhitektuurinõuded.....	8
4.4.	Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine	9
4.5.	Keskkonnatingimused.....	10
4.6.	Vertikaalplaneerimine	12
4.7.	Meetmed tuleohutuse tagamiseks	12
4.8.	Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded.....	13
5.	Tehnovõrkude lahendus	13
5.1.	Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus.....	13
5.2.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	16
5.3.	Sidevarustus	16
5.4.	Soojavarustus	17
6.	Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud	17
6.1.	Mõju majanduslikule keskkonnale	17
6.2.	Mõju sotsiaalsele keskkonnale	18
6.3.	Mõju kultuurilisele keskkonnale	18

6.4. Mõju looduskeskkonnale	19
7. Keskkonnatingimused	19
7.1. Avariolukorrad.....	19
7.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine.....	21
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	22
9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	22

IV Joonised

DP-01	Asendiskeem	M 1:20 000
DP-02	Kontaktvööndi ehituslike seoste analüüs	M 1:5 000
DP-03	Tugiplaan	M 1:1 000
DP-04	Põhijoonis	M 1:1 000
DP-05	Tehnovõrkude joonis	M 1:1 000
DP-06	Kruntide moodustamise joonis	M 1:2 000
DP-07	Illustratiivne materjal	

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Liivaaugu maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritav Liivaaugu maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0227, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, suurusega 28940 m²) asub Liivamäe küla lõunaosas, juurdepääsuga avalikult kasutatavalt Saha teelt. Maa-ameti kaardiserveri andmetel on Liivaaugu maaüksuse kõlvikuline koosseis järgmine: haritav maa - 26165 m², looduslik rohumaa - 1105 m² ja muu maa- 1670 m².

Planeeritavat Liivaaugu maaüksust ümbritseb läänest hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega ja riigiomandis olev Kõverpõllu maaüksus ja ida suunalt hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Nahkrupõllu maaüksus. Lõunas paiknevad varem kehtestatud Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringuga moodustatud krundid, millele võimaldatakse rajada üksik-, paaris- ja ridaelamuid. Nimetatud detailplaneeringuga moodustatud Uuesauna tee lõik 1 ühendamiseks Liivaaugu maaüksusele kavandatava siseteega haaratakse planeeringualasse lisaks maa-ala Nahkrupõllu maaüksusest.

Planeeritav ala asub vastavalt üldplaneeringule detailplaneeringu koostamisega kohustusega alal tiheasustuses. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik vastavalt Planeerimisseaduse §125 lg 2: detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62).
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“;

Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):

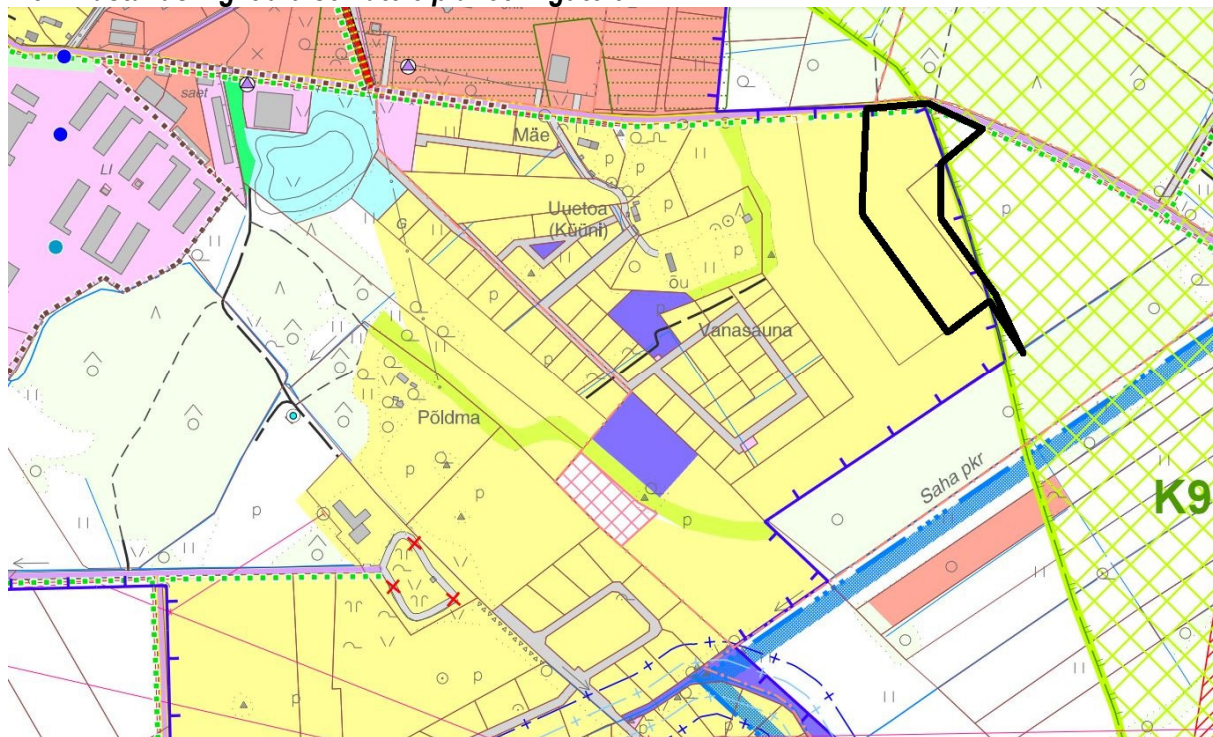
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;

- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrus nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan Geolus OÜ töö nr 23-G466 (02.11.2023).
2. Lemma OÜ „Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“

1.3. Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele



Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust

Detailplaneering on kehtivale Loo aleviku, Liivamäe küla ja Nehatu küla üldplaneeringule vastav. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala elamualal, kuhu on lubatud rajada pere-, paaris- ja ridaelamuid. Juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Saha tee kaudu.

2. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala paikneb Liivamäe küla lõunaosas, asudes Tallinn-Narva maanteest ca 4 km ning Loo alevikust ca 2 km kaugusel, vahetult Saha tee kõrval. Juurdepääs planeeritavale alale on väga hea

mööda väljaehitatud ja avalikus kasutuses olevat Saha teed. Planeeritava alaga ühendatakse ära Saha tee äärse elumupiirkonna teedevõrk ning läbi selle võimaldatakse Uuesauna teele täiendavat juurdepääsu.

Planeeringualast põhja suunas üle Saha tee jäävad ärimaad (erinevad tööstus- ja laohooned), lõunaosas asuvad uuselamud ja elamukrundid idasuunas paiknevad põllu- ja metsamassiivid. Üldplaneeringu kohaselt jäävad planeeringuala kontaktvööndis Saha teest põhja poole ärimaad ning lääne poole pere-, paaris- ja ridaelamumaad, idasuunas piirneb rohevõrgustiku alaga (K9). Planeeringuala on ühtsena käsitletava Saha tee äärse elumupiirkonna ääreala, nõ üleminek hajaasustusele.

Saha tee äärde elumupiirkonna olemasoleva ja planeeritava hoonestuse Saha tee äärsel alal moodustavad ridaelamud. Üksikselamud on valdavalt teest ja alevikust kaugemal elamuala sisealal. Lähikontaktala arhitektuuris varieeruvadki sõlmpunktides rida- ja paariselamud, mis vahelduvad üksikselamutega. Kogu piirkonda iseloomustabki pigem erineva hoonestustüübi vaheldumine ka sama tänava lõikes.

Liivaaugu planeeringualal on sobilikum suurema koormusega hoonestus/elanikkond planeerida suurema liikluskoormusega teede äärde. Teisel pool teed asub veelgi suuremahulisem hoonestus tootmis- ja ärihoonete näol ning ridaelamutega hoonestatud piirkond moodustab ülemineku väikeelamute piirkonnale. Sellest tulenevalt on planeeritud Liivaaugu maaüksuse Saha tee poolele alale ridaelamud ja teest kaugemale pere- ja paariselamud. Saha tee äärde koondub seega suurem osa elanikkonnast ja aktiivsem tänavaruum.

Hoonestuses domineerivad kuni 2-korruselised elamud. Välisviimistluses on valdavaks krohv ja puit, mis vaheldub ka osaliselt kivi või mõne muu fassaadiplaadiga.

Liivamäe külas on üldplaneeringuga minimaalseks määratud üksikelamu (või pereelamu) krundi suuruseks 1500 m², ehitisealune pinnaga 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m², ehitisealune pind 15% krundi pindalast. Ridaelamu maa krundi täpse suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m.

Detailplaneeringuga on planeeritud pigem väiksemad 4-boksilised ridaelamud ca 3000 m² suurustele kruntidele, ehitisealune pind on määratud 20% krundi pindalast. Paariselamukrundid on 3000 m² ja üksikselamutega hoonestatavad krundid 1500 m².

Planeeritav ehitusõigis arvestab piirkonna valdava hoonestustiheduse ja hoonete tüübiga. Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnaalaseid ja funktsionaalseid tegureid.

Ühistranspordi bussipeatused asuvad ca 300m kaugusel Uuesauna tee ja Saha tee ristmikul. Buss väljub peatusest 12xpäevas Kostivere või Tallinna (Loo) suunal. Liikumissagedus on pigem peatuses hea linnaline ja pakub alternatiivi isiklikule sõiduvahendile. Loo on piirkonna tõmbekeskus, mis asub 2km kaugusel. Seal on olemas kõik eluks vajalik – pood, perearst, postkontor, pangaautomaadid, raamatukogu, kool, lasteaed jne. Jalgratta- ja jalgteed ühendused piirkonnas on väga head – Saha tee ääres ja sealt edasi nii Kostivere, Lagedi kui Tallinna suunal. Piirkonnas tegutsevad ka mitmed ettevõtted, mis vähemalt teoreetiliselt võiks võimaldada elanikul leida tööd elukoha lähedal.

Piirkonna hoonestamine elamutega on põhjendatud, sest see on osa Saha tee ääres olevast elumupiirkonnast, mis koos moodustavad ühtse terviku.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritava ala moodustavad:

Address	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Liivaaugu	2 8940 m ²	24504:003:0227	Maatulundusmaa
Nahkrupõllu	3 642 m ² (kogu pindala 61 428m ²)	24501:001:2229	Maatulundusmaa

Planeeritaval alal ei asu ehitisi, see on niiduala ja osaliselt haritav põld. Kõrghaljastust asub krundil üksikute puudena. Juurdepääs alale toimub Saha teelt mahasõidu kaudu, mis on avalikus kasutuses.

3.3. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga varustatavas piirkonnas.

Planeeringualal või selle vahetusläheduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Madalpingekaabel;
- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Veetorustik;
- Kanalisatsioonitorustik;
- Sidetrass;
- Sademeveekraavid ja sademeveetrass.

3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad järgmised kitsendused:

- Elektrimaakaabel alla 1kV 2m

3.5. Haljastus

Planeeringualal kasvab üksikuid puid ja põõsaid kraavide ümbruses.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada olemasolevad 100% maatulundusmaa kinnistud ja muuta kruntide omavahelisi piire nii, et tekib:

- 9 elamumaa krunti (4 ridaelamumaa, 2 paariselamumaa ja 3 üksikelamumaa);
- 2 teemaa krunt (avalikuks kasutuseks);
- 1 üldkasutatava maa krunt (avalikuks kasutuseks).

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud ja üldplaneeringuga määratud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik ehitised, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete muude ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: 3 000 m² Liivaaugu tee 1

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone (4 boksi) + 3 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 600 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 2: 3 000 m² Liivaaugu tee 3

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone (4 boksi) + 3 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 600 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 3: 3 000 m² Liivaaugu tee 5

Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa

- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone (4 boksi) + 3 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 600 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 4: 3 000 m² Liivaaugu tee 7

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone (4 boksi) + 3 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 600 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 5: 3 000 m² Liivaaugu tee 10

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 450 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 6: 1500 m² Liivaaugu tee 12

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 7: 1500 m² Liivaaugu tee 14

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 8: 1675 m² Liivaaugu tee 16

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 9: 3 000 m² Liivaaugu tee 18

- Krundi sihtotstarve – 100% elamumaa

- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 450 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 10: 1 700 m²

- Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 11: 6 402 m²

- Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 12: 1803 m² Liivaugu

- Krundi sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa
- Hoonete arv krundil – -
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 300 m²

Krunt positsioon 13: 57 786 m² (jäab jääki) Nahkrupõllu

- Krundi sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Hoonete arv krundil – -

4.3. Arhitektuurinõuded

- Ridaelamute katusekalle 0-40°. Arvestada, et hooned tuleb lahendada sarnastena/ühetüübilistena. Lubatud on omavahel värvuse ja materjalide erinevused, kuid hooned peavad üldmahult, korruselisuselt ja katusetüübilt olema samasugused.
- Paaris- ja üksikelamud katusekalle 10-40°. Katuse kalle ühepoolne kalle, viilkatus või kelpkatus. Lahendada omavahel sarnastena, arvestada Uueliiva tee ääres oleva väljaehitatud hoonestusega.
- Põhihoone suurim lubatud maapealne korruste arv on 2, abihoonel 1.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik ehitised, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised ja rajatised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete muude ehitiste, püstitamise teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;
- Ridaelamu kruntidele lubatud rajada kuni 3 abihoonet. Abihooned tuleb lahendada põhihoone ehitusprojekti mahus. Kahe boksi peale lahendada 1 ühine abihoone. Lisaks on võimalik lahendada bokside peale ühine prügimaja/kuur vms. Paaris- ja üksikelamutel lubatud rajada kuni 2 abihoonet.
- Eluhoonete kruntidele paigutamisel ja hoonesiseste lahenduste välja töötamisel tuleb arvestada, et peamised elu- ja magamisruumid paigutuksid müratekitajatest varjatud hooneosadesse (hoovi poole).
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 9,0m, abihoonel 5m. Rajatiste kõrgus ei tohi ületada abihoonete lubatud kõrgust.
- Põhihoone ±0.00 vahemikus +34.00...+35.50. Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus +44,20.
- Ehitised peavad asuma hoonestusallas.
- Projekteeritavad ehitised peavad moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitades ümbritsevasse keskkonda. Ehitised tuleb projekteerimise käigus mahult ja proportsioonidelt maastikku sobitada, rikkumata piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri.

- Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: laudis (puit), krohv, sile katusekivi, valtsplekk, fassaadiplaat. Imiteerivad materjalid on keelatud (nt plastikust puitu meenutavad või kivi imiteeriv plekk-katus). Mitte projekteerida palkhooneid, kaaremotive, reljeefe, torne vms; Fassaadil kasutada mitut erinevat materjali ja tonaalsust. Avatäidete toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, pruun, hall);
- Materjalide, välispiirete valikul ning ruumide paigutamisel arvestada kõrgendatud müraga ning võimaliku radooniga kruntidel. Võtta kasutusele p 4.5. toodud erinevad nõuded ja leevendusmeetmed. Arvestada, et uushoonestus peab olema nõu liginullenergia majad, mille hoonete väliskonstruktsioon tagab lisaks soojapidavusele ka piisava kaitse välismüra eest.
- Piirded lubatud rajada 1,5m kõrgusena, min. läbipaistvus 10%. Materjalina eelistada lipp- või lattaeda. Pos 11 tee äärne piire lahendada läbivalt ühtse kõrguse ja materjalikäsitlesega. (soovitavalt kõrgus 1-1,2m)
- Sissesõidutee poolisel küljel peab piire materjalikäsitlesest haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlesega, ülejäänud piirded (elamukruntide vahelised) võib rajada traatvõrkmaterjalist. Autovärvateks võib kasutada sissepoole avanevaid tiibväravaid või külgsuunas kulgevaid lükandväravaid. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.
- Abihooned/rajatised ja piire peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Saha teelt algava uue Liivaaugu tee kaudu.

Saha tee ääres asuvale olemasolevale jalgratta- ja jalgteele ja selle ääres olevale puuderivile on planeeritud eraldiseisev avaliku kasutusega teemaa krunt (pos 10).

Liivaaugu tee (pos 11) on planeeritud planeeringuala läbivana ja avaliku kasutusega. Sõidutee rajada 5,0m laiusena ja jalgteele 2,0m. Tänavate äärde on ette nähtud tänavavalgustus. Tänava keskelt on ette nähtud juurdepäas naaberkinnistule Kõverpõllu.

Pos 10 ja 11 krundid on planeeritud avaliku kasutusega ja üle antavad kohalikule omavalitsusele hiljemalt peale nende kasutusloa väljastamist.

Planeeritud avalikult kasutatava tee täpne lahendus ning tee kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus. Tee põhimõtteline lahendus tee lõigetel on tehnovõrkude joonisel.

Alates avaliku kasutusega teest planeerida krundi sisesed mahasõidud.

Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad tuleb hoida puhtad kõrghaljastusest. Kruntide tänavapoolne kohustuslik kõrghaljastus puuderivina planeerida nii, et see ei takistaks nähtavust krundilt väljasõidul.

4.4.2. Parkimine

Elamute parkimine on ette nähtud krundisiselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid.

Parkimine: aluseks on võetud äärelinna parkimisnormatiiv

Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne	Planeeritud
------------------	--------------	-------------	-------------

	Väikeelamute ala	parkimiskohtade arv	parkimiskohtade arv krundil
Ridaelamu pos 1	1,8	4 x 1,8 = 7,2	8
Ridaelamu pos 2	1,8	4 x 1,8 = 7,2	8
Ridaelamu pos 3	1,8	3 x 1,8 = 7,2	8
Ridaelamu pos 4	1,8	4 x 1,8 = 7,2	8
Paariselamu pos 5	3	2 x 3 = 6	6
Üksikelamu pos 6	3	3	3
Üksikelamu pos 7	3	3	3
Üksikelamu pos 8	3	3	3
Paariselamu pos 5	3	2 x 3 = 6	6
Planeeritaval maa-alal kokku		49,8	53

Igale ridaelamu boksile on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta. Ridaelamutele on ette nähtud oma krundidel kokku 32 parkimiskohta. Võimalusel tuleks igale ridaelamukrundile lisaks veel ette näha 1 külaliste parkimise koht või planeerida sillutatud ala laiemalt.

Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga.

4.5. Keskkonnatingimused

4.5.1. Radoon

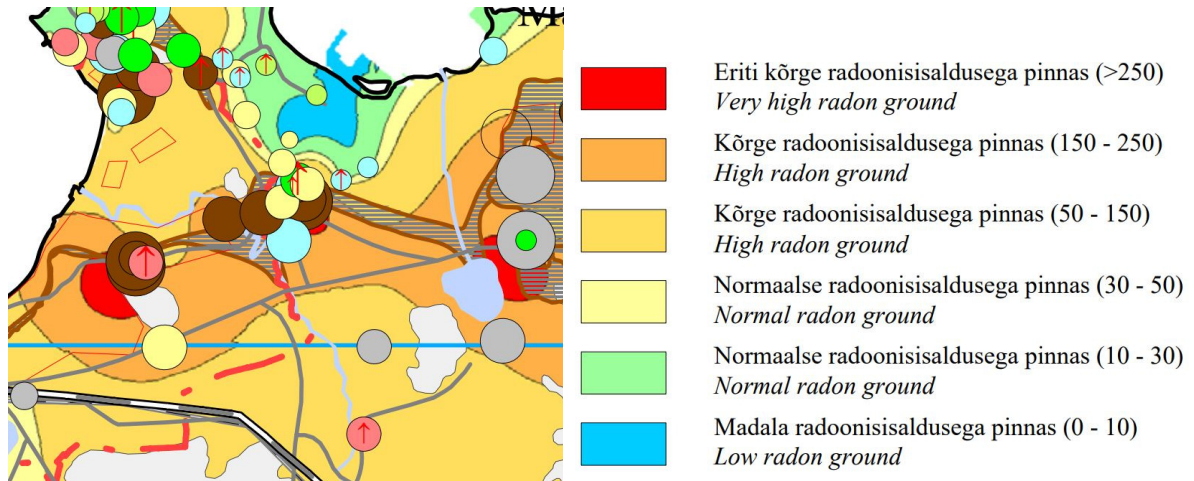
Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel arvestada EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovustega ja siseruumide õhu radoonisisalduse tagamisel Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“.

Ehitusprojektide koostamisel teostada vajadusel radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Hoonete rajamisel on soovitatav radoonisisaldus pinnases täpsustada mõõtmise teel ja võtta vastavalt vajadusele kasutusele meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.



4.5.2. Haljastus ja heakord

Liivaaugu kinnistul paikneb kõrghaljastust üksikute puude ja põõsastena vaid kraavide ääres. Hoonete ehitusprojekti käigus näha ette täiendavat kõrghaljastust eelkõige teede poolsele küljele. Ridaelamu kruntidel Saha tee poolsele küljele tuleb piirdeaia äärde ette näha igihaljas puu-/põõsashekk. Läbiva Liivaaugu tee äärde tuleb eramaa kruntidele istutada kõrghaljastust, kõigil kruntidel kasutada sama liiki nt harilik pihlakas.

Saha tee ääres asub pos 12 üldkasutatava maa krunt, mis moodustatakse üldplaneeringu kohasele rohevõrgustiku alale. Jalgtee äärde ja tee poolt mõningase privaatsuse tekitamiseks näha ette madal- ja kõrghaljastust. Krunt antakse tasuta valla omandisse.

Nõuded haljastusele ja heakorrale

- Puude likvideerimine tiheasustusalas käib raieloa alusel vastavalt Jõelähtme valla määrusele Raieloa väljaandmise tingimused ja kord (Jõelähtme vallavolikogu 29.11.2006 määrus nr 38);
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus;
- Kõrg- ja madalhaljastuse juurdeistutamist tuleb ette näha eelkõige Saha tee poolsetele/ põhjapoolsele külgedele igihalja hekina. Arvestada, et hekk ei takistaks nähtavust planeeritavalt kruntidelt väljasõidul. Heki rajamine on kohustuslik teelt ja teisel pool Saha teed asuvatelt tootmisaladelt leviva negatiivse häiringu (müra ja lõhn) leevendamiseks.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.
- Hoonete projekti raames anda lahendus planeeritavale sisetee (pos 11) poolsele piirdele ja tänava äärde planeeritavale kõrghaljastusele (liik, kõrgus, kujundus, kasvutingimused jne). Piirde lahendus ja puude liik peab olema ühtne kogu tänava ulatuses (nt Harilik pihlakas). Istiku kõrgus min. 5m.

4.5.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjentatavatesse konteineritesse, mille tühendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel.

Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja

äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.5.4. Müra

Planeeringualast põhja pool üle Saha tee jäävate hoonete ja seal toimuvast tootmistegevusest tulenevalt tuleb arvestada piirkonda kanduva müra- ja lõhnaäiringutega.

Nõuded müra vähendamiseks:

- Hoonete paigutamisel kruntidele ja haljastuse kavandamisel arvestada mh ka planeeringualast põhja poole, üle Saha tee jäävate hoonete ja seal toimuva tootmistegevusega, milledest võib piirkonda kanduda müra- ja lõhnaäiringuid. Rajada kruntide põhja külge tihe igihaljas haljasvöönd/hekk. Piire koos hekiga vähendab otseseid tänava- ja tootmismõjusid (liikluse müra ja –saaste, visuaalsed häiringud) ja suurendab kinnistul viibijate privaatsust. Eluhoonete kruntidele paigutamisel ja hoonesiseste lahenduste välja töötamisel tuleb arvestada, et peamised elu- ja magamisruumid paigutuksid müratekitajatest varjatud hooneosadesse (hoovipoole). Saha tee poolsel ja äärsetel kruntidel I on soovitatav planeerida avad võimalusel mitteavatavatena.
- Hooned projekteerida nii, et nende välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks oleks vahemikus $R'_{tr,s,w} = 30 - 35$ dB, olenevalt välismüra taseme suurusest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt Standardi ESV 842:2003 tabelile 6.4.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Planeeritavate hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid. Seadmed planeerida eelkõige katusele, varikatuste alla või variseina taha.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku abs +33,0 – 35,0 m. Peale teedevõrgu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele.

Kinnistut läbivad olemasolevad kraavid. Osaliselt kraavid eemaldatakse ja suunatakse ümber piki krundi piire ja piki teemaad kuni planeeringuala lõunapiiril asuva magistraalkraavini.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Põhihoone ± 0.00 vahemikus +34.00....+35.50;

4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP 3.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestusala arvestades tulekaitsenorme.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Kruntide tuletõrjerveearustus: Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje hüdrantidest, mida on planeeritud 1tk: planeeritavale avalikule teemaa krundile Liivaaugu tee. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Planeeritud hüdrant teenindab kõiki planeeritavaid elamumaa krunte ja perspektiivselt Kõverpõllu kinnistule planeeritavaid krunte. Hüdrant projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus

Vee- ja kanalisatsiooni-, sademeveelahenduse koostamise aluseks on Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringule 23.11.2023 nr 095/2023.

5.1.1. Veevarustus

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud Uueliiva tee 28 juures paiknevast torustikust PEH110 (ÜPV-2). Torustikule paigaldatud pimekork asendada maa-aluse siibriga DN100mm. Ette on nähtud trass ringistada Saha tee ja Ilunurme tee ristmiku piirkonnas asuva veetorustikuga DN100 (ÜPV-1).

Tehnilised näitajad vooluhulkadele ühe boksi/ühiku kohta:

Vajalik majandus-joogivesi : 0,5 m³/ööp;

Planeeritud kinnistute ühine veeühenduse torustik rajada PE DN100 plasttorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga “Ettevaatust veetorustik”.

Iga planeeritava kinnistu piirile kuni 1m kaugusele paigaldada eraldi maakraan, mis jääb ühtlasi iga kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Igale ridaelamu boksidele näha ette eraldi maakraan ja veemõõdusõlm. Veetorustikud näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Maakraanide spindlipikendused projekteerida külmakindlad.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 921 Veevarustuse välisvõrk nõuetest ja Loo Vesi OÜ tehnilistest tingimustest. Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused Loo Vesi OÜ-lt. Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

5.1.2. Tulekustutusvesi

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Tuletõrjeevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeevarustus.

Tulekustutusvee vooluhulga tagamiseks on planeeritud ringistada veetorustik Saha tee ja Ilunurme tee ristmiku piirkonnas asuva veetorustikuga DN100 (ÜPV-1).

Üksik-, paaris- ja ridaelamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja 2-3 abihoonet. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus. Elamud on lubatud rajada maksimaalse kõrgusega kuni 9,0 m olemasolevast maapinnast. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Vastavalt standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I ja III kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseektsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m², vajalik tuletõrjeevohulk väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h. Väliskustutuseks vajalik veekogus on tagatud rajatavale veevarustuse ringvõrgule paigaldatavate tuletõrjehüdrantidega. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m, seega planeeringu alale on vaja paigaldada 1 tuletõrjehüdrant keskele alale. Tehnovõrkude joonisel on toodud planeeritud hüdrandi orienteeruv asukoht ja selle tegevusraadius.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Ka tuletõrjeevarustuse lõplik ehituslik lahendus valitakse ehitusprojekti koostamise käigus. Hüdrandid peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tähistus peab vastama eespool toodud määruse § 8.

5.1.3. Kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on kavandatud survekanalisatsiooni trass Saha tee ja Linnuka tee ristmikul asuvast PEH110 survekanalisatsiooni torust (ÜPK-1).

Kinnistute eelvooluni juhtimiseks on torustikule ette nähtud kanalisatsioonipumpla planeeritavale teemaa krundile pos 11 sõidutee serva planeeringuala keskele alale. Pumplast survekanalisatsiooni eesvooluni on ette nähtud survetorustik De110 PE. Lisaks on planeeritud samas koridoris avariitoru PEH110 paigaldamine. Reoveepumpla planeerimisel on määratud kuja raadiusega 20m. Reoveepumpla ventilatsioonikorstnad on soovitatav tuua maapinnast kõrgemale (ca 2-3 m), et minimeerida lõhnaäiringuid. Reoveepumplale planeerida üks survetorustik. Enne ühendamist isevoolse kanalisatsioonitoruga paigaldada surverahustuskaev.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk.

Iga elamisühiku (ridaelamu boks, paariselamu pool või üksikelamu) ärajuhitava reovee hulk on 0,5 m³/d (Elamukruntide reovee hulk kokku on 23 m³/d).

Planeeringuala siseselt juhtida reovesi isevoolse torustikuga pumplasse. Kinnistute ühendamiseks on ette nähtud rajada uued isevoolse torustikud. Torustikud on projekteeritud läbimõõduga De160mm PVC ja millele on antud ühendused kruntide liitumispunktideni (vaatluskaevud), krundi piirile avalikule teemaale. Veetorustikule tagada normidekohased vahekaugused. Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi). Uputuse vältimiseks peab projekteeritav liitumiskaevu põhi olema projekteeritud kõrgemale kui tänavatorustiku lagi. Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest. Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll". Haljasaladel näha ette paigaldada kapede ja kaevu luukide alla betoonist tugirõngas. Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema ette nähtud tihendada liivaga. Projekteerimisel näha ette kasutada ainult PE või PP keeviskaevu.

Isevoolsete kanalisatsioonitorustike kalde määramisel arvestada EVS 848:2021 esitatud nõuetega: kanalisatsioonitorustikus peab olema tagatud isepuhastus, s.o. voolukiirus peab olema vähemalt kord ööpäevas $\geq 0,7$ m/s.

Reoveekanaliseerimise lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Planeeringuala reoveekanaliseerimise ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused kohalikul vee-ettevõttelt Loo Vesi OÜ-lt Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

5.1.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala on suhteliselt tasane, väikese kagu- ja lõunasuunalise kaldega (absoluutkõrgused vahemikus 32.9 ... 34.9 m). Planeeringuala lõunapiiril paikneb magistraalkraav, mille eelvooluks on Saha peakraav, mis omakorda suubub Pirita jõkke.

Kõik olemasolevad ja planeeritavad kraavid tuleb ühendada nimetatud magistraalkraavi. Olemasolev kraavitus planeeringuala sees osaliselt suletakse ja juhitakse ümber uute kraavidega. Uued kraavid rajatakse mõlemale poole naaberkinnistute piiridele ja pos 5 krundi piirile. Rajatav kraavitus ühendatakse omavahel pos 7 ja pos 8 elumumaa kruntide piirile rajatava truubiga, toru kalle on 0,25-1.0% eesvoolu suunas. Truubi ristlõige arvutatakse tehnovõrkude ehitusprojektiga.

Kraavi juhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud nõuetele.

Kraavid asuvad osaliselt teemaa kruntidel. Sõidu- ja jalgteede kalle planeerida kraavi suunas.

Kruntisestele sademeveesüsteemidele (kraavid ja truubid) on ette nähtud seda kaitsevööndi 2+2m ulatuses IKÕ ala /servituudi ala kohaliku omavalitsuse kasuks.

Kinnistu sademevesi lahendada hoonete ehitusprojektiga lokaalselt. Katuselt tulev sademevesi suunata drenaažitrassiga krundi piiril olevasse kraavi. Kruntidele pos 1-4 ja pos 9 näha ette sademeveekanaliseerimise trassi ühendus teemaale planeeritud kraavi. Ülejäänud krundid piirnevad olemasolevate või planeeritud kraavidega, kuhu on võimalik sademevesi otse juhtida. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee peale ei ole lubatud.

Tingimused sademevee edasiseks projekteerimiseks:

- Hoonestatavate kinnistute sademeveesüsteemi rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.
- Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveesüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.
- Kinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Kirjeldada sademevee lahendus hoone eelprojektis või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektis.

Valgala äravoolutegur on madaltihehoonestusega alal 0.3. Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s
Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk elamumaa alalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 3,3 = 85,33 \text{ l/s}$$

5.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Loo Elekter AS Elektrivarustuse tehnilised tingimused 09.10.2023 nr 31-2023.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on a´3x20A ühe ridaelamu boksi kohta.

Planeeringuala elektrivarustuse ühendus on ette nähtud toitega planeeritavast HEKA SB tüüpi alajaamast. Alajaama asukoht on ette nähtud planeeringuala keskele sõidutee äärde teemaa krundile pos 11. Alajaamale on ette nähtud keskpinge maakaabel alates Saha tee ja Uuesauna tee ristis olemasolevast keskpingetrassist. Trass asub planeeritaval avaliku kasutusega teemaal või läbib riigile kuuluvat Nahkrupõllu kinnistut.

Planeeritud elamute elektrienergiaga varustamiseks on määratud projekteeritavate 0,4kV kaablite trass ja mitmekohaliste 0,4kV jaotus-liitumiskilpide asukohad. Planeeritav trassikoridor on ette nähtud siduda Uueliiva tee 15 ja Uueliiva tee 17 kinnistute piiril asuva olemasoleva elektrivõrgu trassikoridoriga. Trassikoridor on paigutatud avalikule teemaale.

Jaotus –liitumiskilpide asukohaks on määratud krundi piiri äärne ala, kuhu on juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrivarustus ette näha planeeringus välja toodud kanalisatsiooni ülepumpplale.

Kõigile planeeritavatele maakaabelliinidele on määratud kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu servituudi vajadusega alad. Sõidu- ja jalgteelt läbiminekul paigaldada elektrikaabel 110mm läbimõõduga PVC kaitsetorusse. Trassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Kaablist 300mm kõrgusele paigaldada hoiatuslint.

Elektrivarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Loo Elekter AS-lt. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

Planeeritud avalikud teemaa krundid valgustatakse. Valgustamiseks, kasutatakse LED lambiga tänavavalgusteid, millised paigaldatakse 6-8m kõrgustele mastidele. Teevalgustusliinid, ehitatakse maakabelliinidena, toitega olemasolevalt tänavavalgustuspostilt või alajaamast. Tänavavalgustuse toide ja juhtimine, lahendatakse koos teega ehitusprojekti staadiumis. Valgustite valikul tuleb arvestada valgustite valgusjaotust ja vältida pimestamist.

5.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 19.12.2023. a nr 38521816.

Sidetrassi multitorustiku põhitrass on planeeritud olemasolevast Uueliiva teel olevast sidekaevust SLO-31. Alates projekteeritud trassist ja kaevust on planeeritud kruntide varustamine sidetrassiga. Selleks on ette nähtud avalikule teemaale multitorustiku põhitrass ja igale elamule/boksile individuaalne mikrotorustiku sisend. Sidetrasside põhimõtteline lahendus on esitatud tehnovõrkude joonisel, seda täpsustatakse tööprojektiga.

Sideehitise kaitsevöönd on 1 m sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni. Sõidu- ja jalgteel all paigaldada trass 100mm läbimõõduga PVC kaitsetorusse. Sõidutee alla näha ette A kategooria torud seinaga paksusega 4,8mm. Trassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Kaablist 0,3m kõrgusele paigaldada hoiatuslint. Projektiga tuleb ette näha kõik meetmed siderajatiste kaitsmiseks, tagamiseks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavuse ja vahekaugused. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaeve. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alla. Kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

Sidekaevust kuni hoone tehnilise ruumini kasutada mikrotorustiku 1x4(14/10). Kogu lõigul hoonesse kasutada kaitsekõri.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta tel. 6524000.

Sidevarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Telia AS-lt. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.4. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena, kõik küttelahendused on lubatud. Soovituslik on taastuvenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis. Lubatud on maakütte erinevad küttesüsteemid küttesüsteemi alusel. Õhk-soojuspumba välisagregaadi tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid. Soojuspumba välisagregaadid paigaldada eelistatult katusele, katusealuse alla või peitseina taha.

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnanõuetest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

6. Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud

6.1. Mõju majanduslikule keskkonnale

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumises, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Omavalitsuse kulu vähendamiseks sõlmitakse planeeringust huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel kokkulepped.

Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad hooned ja planeeritav haljasala tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on võimalused Jõelähtme vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Samuti on oluline osa Tallinna lähedusel, mis

võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamised liikumisvõimalused Tallinna suunas on Peterburi maantee.

Jalgratta- ja jalgteed (edaspidi JJT) võrgustiku olemasolul ja loomisel piirkonnas on planeeringul ja ka teistel kavandatud ning töös olevatel planeeringutel osa, et tagada vajaliku võrgustiku toimimine. Selle loomise tulemusena, arvestades et elukondlikud teenused on sobivas kauguses (keskuse ala ca 1 km kaugusel), kasutavad inimesed enam JJT-d, millega vähendatakse mootorsõidukite kasutamist ja keskkonna saastamist.

Planeeringu elluviimisel lahendatakse lisaks planeeringualale osa piirkonna taristu rajamisega seotud vajadusest, s.o rajatakse sõiduteid, jalgratta- ja jalgteid, tänavalgustust ja tehnovõrke ning muid vajalikke rajatisi. Seega on detailplaneeringu majanduslik mõju piirkonna arengu vaates positiivne.

6.2. Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju, mis väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomises kogukonna elanikele. Planeeringualale on kavandatud tihedalt kasutatava jalgratta- ja jalgteed (JJT) äärde üldkasutatava maa krunt.

Jalgratta- ja jalgteed võrgustiku rajamisega planeeringualal ja selle piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms. mootorsõidukit kasutamata.

Uute elanike lisandumine piirkonda võib tõsta koormust sotsiaalsele infrastruktuurile. Siiski ei tohiks mõju sotsiaalsele infrastruktuurile olla oluline, kuna Loo aleviku piirkonnas on olemas või arendamisel kogu vajalik taristu.

Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid, välja ehitatud on asfaltteed), hea transpordiühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega ning ka puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke-virgestusala, metsad).

Ühistransport piirkonnas on omavalitsuse poolt korraldatud ja lähimad bussipeatused on Saha teel 300m kaugusel.

Piirkonnas on olemas ka haridusasutused. Planeeringualast 2km kaugusel asub Loo keskkool ja 1,5km kaugusel lasteaed, mõlemad on ehitatud välja JJT.

Pikemas ajajoones vaadatuna arvestades, et piirkond areneb dünaamiliselt ning teatud aja möödudes see peatub, võib nentida, et koormus sotsiaalsele infrastruktuurile ei kasva ning stabiliseerub ja pikaajalist negatiivset mõju ei saa eeldada. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suureneb müra- ja vibratsioonitase ning liiklussagedus.

Vastavalt eeltoodule pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale pigem puudub.

6.3. Mõju kultuurilisele keskkonnale

planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

6.4. Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnast on juba kujunenud osaliselt hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringuala asub uues perspektiivses elumupiirkonnas, mis on osaliselt hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste eramutega ning kehtivate või menetletavate planeeringutega on ette nähtud ka uue hoonestuse rajamine. Detailplaneeringu elluviimine on seega kooskõlas piirkonna arengusuundadega. Piirkond ei ole kogu ulatuses kasutuses aktiivses põllumajanduses.

Planeeringulahendus näeb alale ette üksik-, paaris- ja ridaelamute ehitamist. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates õigusaktides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

7. Keskkonnatingimused

7.1. Avariilukorrad

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (ridaelamud, paariselamud, üksikelamud). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

1. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

2. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti.

3. Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

4. Müra: Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast liiklusest ja tootmistegevusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeritavad hooned on teest viidud võimalikult kaugele ning teepoolsele küljele on planeeritud eelkõige visuaalse barjääri tekitamiseks okaspuuhekk. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime. Eluhoonetes valdav osa elu- ja magamisruume projekteerida hoovipoolsele küljele. Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja

ehitamisel Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõudeid.

Edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks maantee äärde projekteeritavate hoonete välispiirde projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+Ctr \geq 35$ dB. Teiste hoonete puhul $R'w+Ctr \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). Ctr on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.
- Ehitusaegse mürahäiringu seisukohast vältida mürarikkaid ehitustöid ajavahemikus 15.03 kuni 30.08 (kanakulli pesitsuse algfaas võib alata isegi veebruari lõpust, kuid vahemik katab üldjoontes ka teiste looduses elavate lindude pesitsusperioodi). Vastasel juhul võib müra kanakulli pesitsust häirida ja viia isegi pesapaiga hülgamiseni.
- Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.
- Tee poolset küljel võimalusel kasutada mitteavatavaid aknaid.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid suuremate aknapindadega sisehoovi poolsetele külgedele, samuti valdav osa elu- ja magamisruumidest projekteerida hoovipoole.
- Hoone projekti raames anda lahendus tee poolsele piirdele ja haljastuslahendus (liik, kõrgus, kujundus, kasvutingimused jne).

5. Radoon: Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel arvestada EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitusetega ja siseruumide õhu radoonisisalduse tagamisel Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“. Ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring. Radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada eriti hoolikas ehituse teostus ning rakendada komplektseid radoonikaitse meetmeid

6. Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanalisatsiooniga. Ühisveevärk tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega, olmeveevete ja sadevete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

7. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“ ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema

vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

7.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringule on Lemma OÜ koostanud „Liivamäe küla Liivaaugu maaüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“.

Eesti looduse infosüsteemi, Keskkonnaagentuur (EELIS) andmebaasi kohaselt ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid ega kaitsealuste liikide elupaiku. Alast põhja poole üle Saha tee jääb II kategooria kaitsealuse liigi kanakulli (*Accipiter gentilis*) elupaik, registrikood KLO 9118082. Samuti on kanakulli sama registriga elupaik lääne pool eraldi lahustükina. Tegemist ei ole siiski määratud püsielupaigaga, mille eesmärk on tagada ohustatud II kaitsekategooria liigi soodne seisund ning pidurdada elupaikade hävimisest tingitud arvukuse madalseis. II kategooriasse on arvatud väga piiratud alasid või väheseid elupaiku asustavad liigid, kelle arvukus väheneb ning levila aheneb. II kategooria kaitsealuse liigi püsielupaiga hoidmiseks võib moodustada looduskaitseala.

II kaitsekategooria liikide vähemalt 50% teadaolevatest ja registrisse kantud elupaikadest või kasvukohtadest võetakse kaitse alla. Kuna antud asukohas ei ole püsielupaika moodustatud, siis kanakulli puhul 50% nõue Eestis järelikult täidetud. Nendes II kaitsekategooria liikide elupaikades, mis pole kaitsealade, hoiualade või püsielupaikadena piiritletud, kehtib vaid isendi kaitse. See tähendab, et kaitsealuste liikide isendeid ei tohi tahtlikult surmata, püüda ega tahtlikult häirida.

Hinnatav ala asub perspektiivsel tiheasustusosalal, olemasolevate nii elamu- kui äri- ja tootmisalade kõrval ning ka ehitusaegselt ei ole ette näha üle tee metsas pesitseva(te) kanakulli(de) olulist täiendavat häirimist. Vahetult kanakulli elupaiga kõrvale osaliselt varasemale rohealale 2019. aastal kehtestatud DP alusel välja ehitatud äri- ja tootmisala ei ole samuti ehitus- või opereerimisaegselt mõjunud halvasti kanakulli pesitsemisele kõrvalkinnistul.

Liivaaugu maaüksuse DP elluviimisega ei ole eeldada olulist külastuskoormuse kasvu kanakulli pesapaigaks olevale tihedale metsaalale. Kuna iga piirkonna inimtegevus võib kanakulli elupaiga kvaliteeti teoreetiliselt mõjutada, siis leevendav meetmena on antud juhul soovitatav eelkõige ehitusaegse mürahäiringu seisukohast vältida mürarikkaid ehitustöid ajavahemikus 15.03 kuni 30.08 (kanakulli pesitsuse algfaas võib alata isegi veebruari lõpust, kuid vahemik katab üldjoontes ka teiste looduses elavate lindude pesitsusperioodi). Vastasel juhul võib müra kanakulli pesitsust häirida ja viia isegi pesapaiga hülgamiseni.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta DP alusel ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks asjakohaseid leevendusmeetmeid.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

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

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12.

Planeeritava ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele. Sademe- ja liigvee täpsem ärajuhtimise lahendus koos käideldavate või omal krundil immutavate koguste arvutustega lahendatakse ehitusprojektides.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes 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 vastavalt heale tavale ja soovitatavalt järgmised:

- hea valgustus tänavale, hoonetele ja sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele. Detailplaneeringu elluviimine toimub etappide järjekorras ning iga järgmise etapi tegevuste alustamise eelduseks on, et eelmise etapi tegevus on realiseerunud.

Etapid:

- 1) Detailplaneeringukohaste kruntide (katastriüksuste) moodustamine.

- 2) Pos 10 (olemasoleva kergliiklustee) ja pos 12 (üldkasutatav maa) krundi võõrandamine kohalikule omavalitsusele;
- 3) Avalikult kasutatava tee ja jalgtee (pos 11), tehnovõrkude projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- 4) Avalikult kasutatava tee ja jalgtee (pos 11), tehnovõrkude ehitamine ja vastavate kasutuslubade taotlemine;
- 5) Pos 11 (Liivaaugu tee) võõrandamine kohalikule omavalitsusele;
- 6) Detailplaneeringukohaste hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- 7) Hoonetele kasutuslubade väljastamine.

Koostas: *Stina Metsis*
Arhitekt, Stuhh Arhitektuur OÜ