

# Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneering

**Huvitatud isik**

Kadremer OÜ  
info@kadremer.ee

**Planeeringu koostamise korraldaja**

Jõelähtme Vallavalitsus  
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202

**Planeerija/Projektijuht**

Liina Ollema  
liina@plannum.ee

**Koordinaator**

Jaanus Aavik  
jaanus@plannum.ee



Foto: Maa- ja Ruumiameti fotoladu



# SISUKORD

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A – MENETLUSDOKUMENDID</b>                                                               | <b>5</b>  |
| <b>B – SELETUSKIRI</b>                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>1. SISSEJUHATUS</b>                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD</b>                                 | <b>7</b>  |
| 2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud                                               | 7         |
| 2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs                | 8         |
| 2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele                                     | 9         |
| 2.3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+                                                       | 9         |
| 2.3.2. Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering   | 9         |
| 2.3.3. Ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks                                    | 9         |
| 2.3.4. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering                                       | 11        |
| 2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid                                         | 11        |
| 2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele                             | 11        |
| <b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b>                                            | <b>11</b> |
| 3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus                             | 11        |
| 3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele                               | 12        |
| 3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad                                                     | 13        |
| 3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus                           | 15        |
| 3.5. Haljastus ja heakord                                                                   | 16        |
| 3.5.1. Haljastus                                                                            | 16        |
| 3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord                                                             | 16        |
| 3.5.3. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet (sh riigitee liiklusest põhjustatud häiringud) | 17        |
| 3.5.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused                                             | 17        |
| 3.5.5. Servituudi seadmise vajadus                                                          | 18        |
| 3.6. Planeeringu elluviimine                                                                | 18        |
| 3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine                    | 18        |
| 3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped                                                  | 19        |
| 3.6.3. Planeeringu elluviimiskava                                                           | 19        |
| <b>C – LISAD</b>                                                                            | <b>21</b> |
| <b>D – JOONISED</b>                                                                         | <b>23</b> |
| <b>E – KOOSKÖLASTUSED</b>                                                                   | <b>25</b> |



## A – MENETLUSDOKUMENDID

1. 19.06.2025 Jõelähtme Vallavolikogu otsus „Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
2. 16.12.2025 Keskkonnaameti kiri „Ettepanekud Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu kohta“.



## B – SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Loo alevikus Vahe tee 1 (katastritunnus: 24504:002:0293) ja osaliselt Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236) katastriüksustel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering ning määrata Vahe tee 1 maaüksusele ehitusõigus äri- ja tootmishoone rajamiseks ja anda lahendused hoonet teenindava taristu sh liiklus- ja parkimiskorralduse ja haljasalade kavandamiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2000 m<sup>2</sup>.

### 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273).
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).
- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 17.02.2022 nr 12).

#### Eesti Standardid:

- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;

#### Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

- Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48);
- Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 13.03.2025 otsusega nr 229);
- Loo alevik Vibeliku tee 21e maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2016 korraldusega nr 916).
- Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering, algatati 16.04.2020 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 401.

#### Tehnilised tingimused:

- Loo Elekter AS väljastatud 31.07.2025 nr 15-2025.
- Telia Eesti – väljastatud 11.07.2025 nr 39753184.

- ELA SA – väljastatud 23.07.2025 nr TT4780.
- OÜ Loo Vesi – väljastatud 07.07.2025 nr 035/2025.

### Alusplaan:

Geoalus OÜ „Vahe tee 1 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega“, töö nr 25-G319, 17.07.2025. Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis.

### Teised kehtivad õigusaktid ja normid.

## 2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Planeeritav ala asub Loo alevikus Vahe tee 1 ja osaliselt Vahe tee lõik 1 katastriüksustel.

Ala paiknemine on nähtav jooniselt „Asukohaskeem“.

**Tabel 1. Planeeritavat ala ümbritsevad katastriüksused**

| Nimetus                        | Katastriüksuse number | Pindala (m <sup>2</sup> ) | Sihtotstarve              |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Spordi tee 5                   | 24504:002:0402        | 39578.0                   | Ühiskondlike ehitiste maa |
| Vahe tee 3                     | 24501:001:0351        | 639.0                     | Tootmismaa                |
| Vahe tee 5                     | 24504:002:0780        | 10165.0                   | Ärimaa                    |
| Vahe tee 4                     | 24504:002:0496        | 3118.0                    | Tootmismaa                |
| Vahe tee 2                     | 24504:002:0362        | 2064.0                    | Ärimaa                    |
| 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 | 24504:002:0654        | 85235.0                   | Transpordimaa             |

Juurdepääs planeeritavale alale on munitsipaalomandis olevalt kohalikult teelt nr 2451020 Vahe tee (Vahe tee lõik 1 katastriüksuselt). Ala külgneb riigiteega nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee km 2,37-2,41. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2142 autot. Lähim ühissõiduki peatus paikneb umbes kilomeetri kaugusel Saha tee ääres.

Vahe tee 1 katastriüksuse kaudu toimub Vahe tee 3 katastriüksusel paiknevale pumplale ligipääs läbi olemasoleva autovärava.

Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestamata, aga alal paikneb rajatis „pesuplats“ (EHR kood 220268052).

### Kehtivad piirangud (ulatused kajastatud joonisel 3. Tugiplaan):

- Vadioja veekaitsevöönd 10 m;
- Vadioja ehituskeeluvöönd 25 m;
- Vadioja piiranguvöönd 50 m;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;

Planeeringualal põhjavee looduslik kaitsest maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Vaadeldav ala paikneb Põhja-Eesti rannikumadalikul õhukese pinnakattega alal. Planeeringualast ca 385 m kaugusel asub Pirita jõgi (VEE1089200).

Planeeringuala asub tiheasustusalas ning on 50% ärimaa ning 50% tootmismaa sihtotstarbega. Planeeringualal kasvavad üksikud leht- ning okaspuud Väärtuslikke taimekooslusi alal teadaolevalt ei leidu, samuti ei sobi ala loomastikule elupaigaks.

Planeeringualast ca 70 m kaugusel algab II kaitsekategooria liigi pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), käabus-nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*), suurvidevlase (*Nyctalus noctula*) ning veelendlase (*Myotis daubentonii*) toitumisala.

## 2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

### 2.3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala linnalise asustusega alal (kompaktse asustusega arenguks sobilikul alal). Seega on planeeringu eesmärk ja ala hoonestamine kooskõlas Harju maakonnaplaneeringu üldiste põhimõtetega.

### 2.3.2. Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering

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



**Joonis 1. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeritav ala on piiritletud roosa katkendjoonega.**

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada äri- ja tootmishoone püstitamine. Seega on detailplaneeringu koostamine kirjeldatud eesmärgil kooskõlas kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega. Algatatava detailplaneeringu lahendusest tingituna tuleb vähendada Vadioja ehituskeeluvööndit, mis toob kaasa kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse. Sellest tulenevalt algatati detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutvana.

### 2.3.3. Ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks sh ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringu põhilahendust Vahe tee 1 katastriüksuse ulatuses ja vähendada Vadioja ehituskeeluvööndit 5 meetrini veepiirist.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tugineb looduskaitseaduse § 40 lõikele 1, mille kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

#### Ranna ja kalda kaitse eesmärkide arvestamine

Kalda kaitse eesmärk on eelkõige veekogu loodusliku seisundi säilitamine, veerežiimi ja vee kvaliteedi kaitse, kalda erosiooni vältimine ja maastikulise ja ökoloogilise väärtuse säilitamine. Planeeritav ala paikneb

tiheasustusalal ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistul. Tegemist ei ole loodusliku või poolloodusliku kaldaalaga, vaid varasemalt inimtegevusest mõjutatud keskkonnaga. Planeeritava alal olevat kaldaala on kasutuses olnud ja seda on osaliselt kujundatud. Veekaitsevööndisse ulatuvad olemasolevad tehispinnad, piirdeaed ja tehnovõrgud. Alal ei esine looduslikke kooslusi, kaitstavaid elupaiku, samuti ei paikne ala rohevõrgustikus ega väärtuslikul maastikul. Planeeringuga ei kavandata ehitustegevust veekaitsevööndis ega veekogusse. Veekaitsevöönd säilib vastavalt kehtivale õigusele ja sinna ehitisi ei kavandata. Seega ei kahjustata veekogu seisundit ega kalda kaitse eesmärke.

### **Taimestik ja ökoloogiline väärtus**

Planeeringuala kaldaosas kasvavad üksikud leht- ja okaspuud, kuid puuduvad väärtuslikud taimekooslused või kaitsealused liigid. Ala ei ole sobivaks elupaigaks kaitstavatele liikidele ning tegemist ei ole loodusliku kaldavööndiga, mis vajaks säilitamist või taastamist. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei too kaasa täiendavat loodusliku kalda hävimist, kuna olemasolev olukord on juba tugevalt inimtegevusest mõjutatud ja kalda vahetus läheduses säilib 10-meetrine hoonestamata puhver veepiirist (veekaitsevööndi ulatuses).

### **Reljeef ja maastikulised tingimused**

Planeeringuala reljeef on tasane ning kaldaerosiooni ohtu ei ole tuvastatud. Tegemist ei ole järsu või erosioonitundliku kaldaga. Planeeringuga ei muudeta oluliselt maapinna kõrgusmärke väljaspool hoonestusala ning sademeveed lahendatakse krundisisiselt, vältides koormuse suurenemist veekogule. Seega ei ole suurema ehituskeeluvööndi säilitamine reljeefist tulenevalt vajalik.

### **Kõlvikud, kinnisasjade piirid ja väljakujunenud ruumistruktuur**

Vahe tee 1 katastriüksus on väljakujunenud ärilise ja tootmisfunktsiooniga kinnistu, mis paikneb kompaktse hoonestusega tiheasustusalal. Naaberkinnistud on hoonestatud. Kõlvikuliselt on kinnistul looduslik rohumaa (483 m<sup>2</sup>), metsamaa (974 m<sup>2</sup>) ja õuema (628 m<sup>2</sup>). Looduslik rohumaa paikneb ojapoolses ning Lagedi tee poolses küljes ja jääb suures ulatuses veekaitsevööndisse ning seega planeeritavast hoonestusala väljast.

Ehituskeeluvööndi ulatus 25 meetrit hõlmab olulise osa kinnistust, arvestades selle suhteliselt väikest pindala (ca 2000 m<sup>2</sup>), ning piirab ebaproportsionaalselt maa sihtotstarbelist kasutamist. Vööndi vähendamine võimaldab maa sihtotstarbelist ja üldplaneeringus ette nähtud kasutust, kahjustamata seejuures kalda kaitse eesmärke.

Arvestades kinnistu suurust, olemasolevat teedevõrku (Vahe tee ja riigitee nr 11110) ja tehnovõrke ning väljakujunenud kompaktset asustusstruktuuri on 5-meetrine ehituskeeluvöönd antud asukohas piisav.

### **Olemasolev teede- ja tehnovõrk**

Planeeringuala paikneb väljaehitatud taristuga alal. Olemas on juurdepääs Vahe teelt, välja on ehitatud vee- ja kanalisatsioonivõrk, elektri- ja sideühendused. Tegemist ei ole loodusliku või hajaasustusega alaga, vaid infrastruktuuriga kaetud tiheasustusalaga. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei too kaasa uut hajahooneid ega killustatud ruumilist arengut, vaid toetab olemasoleva asustusstruktuuri tihendamist.

### **Mõju veekeskkonnale**

Planeeringuga on kavandatud liitumine reoveekanalisatsiooniga ning heitvett veekogusse ei juhitata. Sademeveed immutatakse krundisisiselt või juhitakse kontrollitult vastavalt nõuetele Vadioja. Planeeritav ehitustegevus ei ulatu veekaitsevööndisse. Puudub alus eeldada, et ehituskeeluvööndi vähendamine 5 meetrini põhjustaks negatiivset mõju Vadioja veekvaliteedile või ökoloogilisele seisundile.

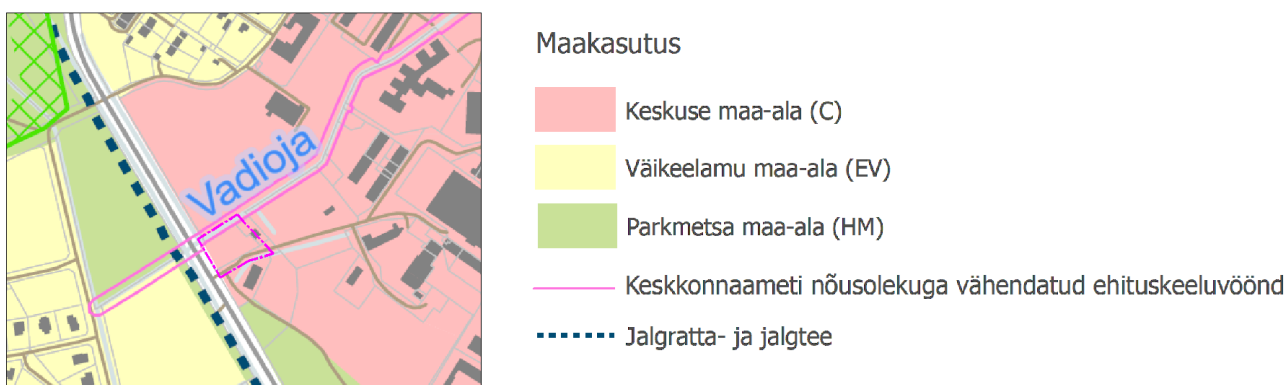
Keskkonnaamet on 01.12.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise menetluses Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks 5 meetrini veepiirist (Keskkonnaameti nõusolek nr 7 13/20/4570-6).

### 2.3.4. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) kohaselt jääb planeeringuala keskuse maa-alale, kus võivad kontsentreeritult asuda elu-, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad. Keskuse maa-alale võib olemasolevatele tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel ehitada tootmishooneid, millega ei kaasne häringuid elamu-, äri-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele.

Maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda muuhulgas võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest, tagada avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu, parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus. Hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoonete rajamiseks on kuni 35 m. Kavandataval puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga.

### 2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid



**Joonis 2. Väljavõte koostamisel oleva üldplaneeringu maakasutusplaanist ja legendist. Planeeritav ala on tähistatud roosa katkendjoonega.**

- Luua võimalus kaasaegseks äri- ja tootmistegevuseks, võimaldades mitmekesise äri- ja ettevõtluskeskkonna arengut läbi kaasaegse hoonestuse.
- Olemasoleva taristu tõhusam kasutamine.
- Olemasoleva Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamine.

### 2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Olemasoleva äri- ja tootmismaa tihendamine.
- Planeeritakse vajalikud ühendused tehnovõrkudega vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
- Põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamiseks on ptk 2.3.3.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette 1 äri- ja/või tootmismaa krunt. Krundi planeeritud sihtotstarve 0-100% tähendab, et võimalik on sihtotstarvete osakaalu kombineerida või kavandada ühte neist 100%.

Planeeritava lahenduse aluseks on AJA Arhitektuur OÜ poolt koostatud ruumiline lahendus.

Tabel 2. Kruntide moodustamise tabel.

| Planeeritud krundi number | Planeeritud krundi suurus m <sup>2</sup> | Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa) | Katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa) | Moodustatakse kinnistust | Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist |
|---------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| Pos 1                     | 2085                                     | ÄK/ÄV/ÄB ja/või TT/TL/TH/TK 0-100                               | Ä ja/või T 0-100                                                         | Vahe tee 1               | 2085                                      |

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa  
 ÄB - kontori- ja büroohoone maa, TT - tootmishoone maa, TL - laohoone maa, TH - hulgikaubanduse maa, TK - logistikakeskuse maa

Katastriüksuse liigid on määratud vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud MaaKatS §-le 18<sup>1</sup>.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus

| Krundi pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu protsent (DP liikide alusel) | Katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu protsent | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) | hoonete suurim lubatud arv (põhihoone/abihoone) | Hoone lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone) | Suurim lubatud korruselisus (põhihoone/abihoone) |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1             | ÄK/ÄV/ÄB ja/või TT/TL/TH/TK 0-100                                       | Ä 100 ja/või T 0-100                             | 700                                                        | 1+1                                             | 12/6                                                  | 2/1                                              |

Planeeritava krundi ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihoone), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga rajatised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

### 3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Hoonete arhitektuursed lahendused peavad olema esteetilised ja keskkonda sobivad ning välisruumi arvestavad. Tootmis-, teenindus- ja laohoonestuse arhitektuur kavandada tagasihoidlik, lihtne ja funktsioonist lähtuv. Olme- ja kontoriosa arhitektuur peab olema kavandatud heal arhitektuursel tasemel, kvaliteetsete välisviimistlusmaterjalidega. Vähendamaks visuaalset häiringut on soovitatav liigendada hooned erinevate viimistlusmaterjalide kasutamisega. Hoonete paigutamisel arvestada ümbritseva keskkonna ja piirkonnas olemasolevate hoonetega. See aitab vältida monotoonsete fassaadide teket.

- Maksimaalne põhihoone kõrgus on kuni 12 meetrit, abihoonetel 6 m.
- katusetüüp: tingimusi ei seata;
- katusekalded: tingimusi ei seata;
- katusekattematerjalid: tingimusi ei seata (katusetüübile sobiv);
- välisviimistlusmaterjalid: plekk, krohv, kivi, puit, fassaadiplaat, sandwich-paneel, klaasitud fassaadisüsteemid. Vajadusel liigendada, kasutades erinevaid materjale;
- piirdeaia rajamine on lubatud, kui alale kavandatakse tootmishoone. Piirdeaedade asukoht ja kujundus määratakse ehitusprojekti. Piirete kavandamisel arvestada nähtavuskolmnurgaga, et oleks tagatud ohutu väljasõit 11110 Nehatu-Loo-Lagedi teele.

<sup>1</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024016?leiaKehtiv>

- Rajatise ehitisealune pind (varjualune/katusega jalgrattakoht, prügimaja vmt) tuleb arvestada ehitusõigusega määratud lubatud hoonete ehitisealuse pinna hulka.
- Lubatud on paigaldada päikesepaneeli sulandades need arhitektuursesse terviklahendusse, paigutada hoonete katusele jms piirkonda sobituv lahendus.

### 3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

#### 3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevesi

##### Veevarustus

Lahendatud vastavalt Loo Vesi OÜ poolt väljastatud 07.07.2025 tehnilistele tingimustele nr 035/2025.

Detailplaneeringuala veevarustuse lahendamisel juhinduda asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja piirkonna veevarustuse lahendustest.

Planeeringuala joogiveevarustus on planeeritud kinnistu piirile paigaldatud maakraanist DN25. Kinnistuisene veetorustik näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Lubatud on veekasutus 3 m3/d.

##### Reoveekanaliseatsioon

Lahendatud vastavalt Loo Vesi OÜ poolt väljastatud 07.07.2025 tehnilistele tingimustele nr 035/2025.

Detailplaneeringuala kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks juhinduda asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks ja piirkonna kanaliseerimise lahendustest.

Planeeringuala kanalisatsiooniveed juhitakse Loo Vesi OÜ poolt kinnistu piirile paigaldatud isevoolse kanalisatsiooni kaevu KK14-23/2. Lubatud on kanaliseerida ainult olmekontsentratsiooniga reovett, keelatud on sademe- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsioonisüsteemi. Kinnistu piirist kuni 1 meetri kaugusele enne ühiskanalisatsiooni juhtimist näha ette proovivõtu võimalus, et oleks võimalik vältida ülereostatud reovee sattumine ühiskanalisatsiooni. Lubatud on kasutada ainult PE või PP keeviskaeve.

##### Sademeveelahendus

Sademe- ja pinnavete juhtimine naaberkinnistutele ning tänavamaale on keelatud. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Planeeringualal tekkivad sademe- ja pinnaveed on ennekõike nähtud immutada krundi piires olevatel haljaspindadel. Mitte-immutatavad sade ja pinnaveed on võimalik juhtida kinnistu kõrval asuvasse Vadiojja. Sademe- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis, maapinda oluliselt ei muudeta, maapinna tõstmine on lubatud hoonealuse maa osas. Vajaduse korral rajatakse täiendav drenaaž.

##### Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala reljeef on küllaltki tasane, kõrgeim osa jääb Vahe tee äärde. Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuv peale- ja mahaõit planeeritud alasse.

Vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojekti, sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud.

### 3.3.2. Tuletõrjeveevarustus

Ehitise tuleohutusest tulenevalt liigitub planeeritud ehitise V kasutusviisi (kontorid) ja VI kasutusviisi (tööstus- ja laohooned) alla. Planeeritud hoonete tulepüsisusklass täpsustub projekteerimisel.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeritava ala tuletõrjeveelahendus on ette nähtud Loo aleviku ringveetorustikust, millest on võimalik tagada väline tulekustutusvesi vooluhulgaga 10 l/s 3 tunni jooksul. Hüdrant nr 16 asub kinnistust ca 110 meetri kaugusel, Vahe põik (24501:001:1735) katastriüksusel.

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

### 3.3.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on antud vastavalt Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele nr 15-2025. Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud isikliku kasutuseala Loo Elekter AS kasuks HEKA1SB tüüpi alajaamale (koos kaitsevööndiga) 24/7 vaba juurdepääsuga avaliku kasutusega alalt. Keskpingeühenduse trassikoridor rajatavale alajaamale on planeeritud Vahe tee 5 katastriüksuse teeala läbivast Haudejaama-Servige keskpingeakaablist.

Tarbimiskoha liitumispunkti asukohaks on planeeritud alajaama madalpinge seadme väljund. Planeeritav trassikoridor kooskõlastada kõigi puudutatud maaomanikega. Planeeritavatele elektrivõrgu rajatistele on seatud servituudi vajadusega ala Loo Elekter AS kasuks. Avaliku elektrivõrgu rajamine toimub läbi liitumislepingu üldistel alustel.

### 3.3.4. Sidevarustus

Telia Eesti AS on 11.07.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 39753184, milles on määratud võimalikuks liitumispunktiks Telia sidekaev 15402 või Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluvast sidetrassist. Kuna Telia sidekaev paikneb eraomandis oleval kinnistul ja alast oluliselt kaugemal kui ELASA sidekaev, siis on sideühendus antud vastavalt ELASA tehnilistele tingimustele nr TT4780. Liitumispunkt: ELASA sidekaevu 094YK25 paigaldatav kaablimuhv 094YM15. Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega. Planeeritud on sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 094YK25. Sidekaevus 094YK25 on kaablil 094L04YH01 kaablivaru 30m. Katkestada sidekaevus kaabel 094L04YH01 muhvi paigaldamiseks. Muhvi tähis 094YM15. Sidekaevu paigaldab muhvi AS Connecto Eesti (muhvi kliendi kulu). Planeeritavast sidekatkestusest teavitada kaablil teenust tarbivaid sideoperaatoreid. Teavitab AS Connecto Eesti. Sidekaevu 094YK25 jätta kaablivaru 2x15m+15m. Paigaldatud muhv 094YM15 jääb kuuluma ELASA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 094YK25 paigaldatud kaablimuhv 094YM15. Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise. Kaabli ühendamiseks muhvi 094YM15 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT. Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti. Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).

### 3.3.5. Küttelahendus

Küte lahendatakse lokaalselt, kasutades selleks tehnoloogiliselt sobivaid lahendusi. Küttelahendus antakse projekteerimisel.

### 3.3.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

#### Loo Vesi OÜ

Detailplaneeringu arendaja sõlmib Loo Vesi OÜ-ga liitumislepingu ja tasub enne ehitusloa saamist Loo Vesi OÜ-le liitumistasu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja tulekustutusvee tagamise osas.

## Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA)

- Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.
- Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti juuresolekul.
- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
  - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja künnaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
  - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
  - puude istutamine ja langetamine;
  - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
  - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
  - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: [www.connecto.ee](http://www.connecto.ee)
- Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult OÜ Connecto Eesti järelevalvajaga.
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

## Transpordiamet

- Riigiteega nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.
- Planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

## 3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud kohalikult teelt nr 2451020 Vahe tee, mis ristub riigiteega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 km 2,41.

Joonisele „Põhijoonis“ on kantud nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri poolt 17.11.2023 vastu võetud määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“, lisa 1, tabel 18, tabel 19 ja lisa 2, joonis 8. Peatee projektkiirus planeeringualaga külgnevas lõigus 70 km/h. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Rakendatud on teeandmise kohustusega ristmiku norme:

PN2=25 m (liituv tee on muu tee), PN1=95 m.

LN2= 15 m (liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas), LN1=160 m.

11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee ääres on olemasolev valgustusega kergliiklustee ja Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringus on kavandatud teeületuskoht (asukoht on kantud põhijoonisele). Planeeritavale alale on kantud võimalik perspektiivne kergliiklustee, mis tuleb rajada juhul, kui planeeritavale krundile pos 1 kavandatakse hoone, mille kasutusotstarve vastab ÄK, ÄV, ÄB krundi kasutamise sihtotstarbele ja näha on ette suuremat kergliiklejate juurdepääsuvajadust. Juhul, kui alale kavandatakse laohoone, tootmishoone, logistika vmt kasutusotstarbega hoone, mis vastab tootmismaa sihtotstarbele, siis eraldi kergliiklusteed alale juurdepääsuks kavandada ei ole vaja. Kergliiklustee lahendus antakse vajadusel projekteerimise.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Parkimine lahendatakse ehitusprojektis krundi piires, riigiteel parkimist ja tagurdamist ei kavandata. Parkimiskohti on kavandatud kokku 6, normatiivi kohaselt on minimaalne parkimiskohtade arv 6, arvestades, et tegemist on keskuse klassiga II kuni IV ja planeeritakse tööstusettevõtte, ladu (1400/250). Parkimislahendus ja parkimiskohtade arv täpsustub projekteerimisel.

Planeeritavalt krundilt on juurdepääs Vahe tee 3 katastriüksusel paiknevale pumplale, läbi olemasoleva autovärava. Juurdepääsu säilimiseks on planeeritud krundile määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala (vt 3.5.5. ja põhijoonis). Olemasolev aed sh autovärv on rajatud osaliselt krundile pos 1 ja tuleb vajadusel ümber tõsta krundi piirile.

## 3.5. Haljastus ja heakord

### 3.5.1. Haljastus

Planeeritaval alal kasvavad üksikud leht- ja okaspuud. Väärtuslikke taimekooslusi alal teadaolevalt ei leidu. Riigitee nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee ja kohalikult tee nr 2451020 Vahe tee ristumikul jääb nähtavuskolmnurka rabe remmelgas (*Salix fragilis* 'Bullata'), mis tuleb seetõttu likvideerida. Hoonete ja parklate paigutamisel pöörata tähelepanu olemasolevale kõrghaljastusele ja seda võimalusel säilitada. Juhul kui kõrghaljastust säilitatakse, tuleb ehitustööde ajal rakendada meetmeid olemasoleva haljastuse säilitamiseks. Juhinduda standardist EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal.

Planeeritavale alale lisada võimalusel madal- ja kõrghaljastust. Haljastuse lahendus anda hoone ehitusprojektiga.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

### 3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale (17.02.2022 nr 12). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Jäätmete kogumismahuti asukoht määratakse projekteerimisel.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkeid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

Planeeringu realiseerimise järgselt suureneb piirkonnas sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, minimaalselt st see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

### 3.5.3. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet (sh riigitee liiklusest põhjustatud häiringud)

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

Planeeringuala ja alale kavandatavat hoonet (äri- ja/või tootmishoone) ei saa otseselt müratundlike alade hulka lugeda, müra normtasemed on kehtestatud püsiva asustusega elamupiirkondi ning elu- või ühiskondlike hooned silmas pidades. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete rajamisel on siseruumides heade tingimuste tagamiseks soovitatav järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest (või samaväärset uuemat standardit), mille kohaselt bürooruumide ja nendega võrdsustatud ruumide kavandamisel on antud juhul hoonete välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni soovituslik väärtus ( $R'_{tr,s,w}$ ) ca 35 dB. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Nõudeid välispiirdele ei rakendata ruumis, kus välismüratase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumis sees. Kavandavatele hoonetele tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

Riigiteede omanik ei võta endale kohustusi planeeringuala piirkonnas müra mõju vähendamiseks leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016. aasta määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamisiirid“. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral. Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks on autoliiklus. Vaadeldavate liikluskooormuste korral ei ole õhukvaliteedi piirnormide ületamist planeeringualal ette näha.

Samuti ei kujune planeeringualal probleemseks võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Kavandatavad tehnoseadmed, masinad jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ning kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud (ning teoreetiliselt maapinna kaudu leviv) vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 06.10.2025 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud piirväärtustele. Planeeringuala vahetus läheduses ei ole vibratsiooni piirväärtuste ületamist ette näha, kuna vahemaad tundlike objektidega on piisavad ning märkimisväärselt vibratsiooni põhjustavaid tegevusi/seadmeid (nt rasketööstus) teadaolevalt ei kavandata rajada.

Planeeritava ala puhul on seega müra, vibratsiooni ning välisõhu kvaliteedi aspektist vajalikud tingimused tagatud ning piirkond (äri – ja tootmismaa juhtotstarbega ala) on sobilik just kavandatava tegevuse (müra suhtes vähem tundlike äri jms rajamine) elluviimiseks.

### 3.5.4. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Soovitav on hoonesse sissepääsud valgustada. Vandalismi ja sissemurdmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke.

### 3.5.5. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud servituutide vajaduse (SV) ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

#### Krunt pos 1

- SV ala planeeritavale alajaamale, ulatusega 2 m alajaama seinast, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- Juurdepääsu SV ala (~125 m<sup>2</sup>) Vahe tee 3 katastriüksusel paiknevale pumplale ligipääsuks, pumppla haldaja kasuks.

#### Vahe tee lõik 1 katastriüksusele:

- SV planeeritavale veetorule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale alajaamale, ulatusega 2 m alajaama seinast, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

#### Vahe tee 2 katastriüksus

- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

#### 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 katastriüksusele

- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

#### Vahe tee 5 katastriüksus

- SV ala planeeritavale keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

## 3.6. Planeeringu elluviimine

### 3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Seni hoonestamata ala hoonestatakse ja seega kasvab planeeringu realiseerudes ka liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule. Mõju ei ole suur, sest hoone on eeldatavasti väikese külastajate arvuga, samuti on ala hoonestamine ette nähtud ka üldplaneeringus.

Majanduslik mõju planeeringu realiseerimisel on positiivne, sest piirkonna tihendamine võimaldab taristut kasutada tõhusamalt ja heakorraks kasutatavate ressursside kasutus on optimaalsem. Maakonnaplaneering ning Jõelähtme koostamisel olev üldplaneering näevad ette olemasolevate asustusalade tihendamist ja laiendamist. Planeeringuala asub tiheasustusalal ning kavandatu sobib olemasolevasse keskkonda. Kavandatu tõstab piirkonna atraktiivsust ning väärtust. Piirkonda lisanduv äri- ja tootmismaa funktsiooniga hoone loob juurde töökohti.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, sest alal puuduvad kaitstavad taime- või loomaliikide elupaigad. Alal ei paikne rohevõrgustikus ja selle lähedal ei ole vääriselupaikasid ega väärtuslikku maastikku. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid ka üldplaneeringus on ette nähtud ala hoonestamine.

Maa- ja Ruumiameti andmetel jääb planeeringuala kaitsmata põhjaveega alale, mistõttu tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning

tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Elamute reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud kanalisatsioonitorustik ja seega puudub reostusohu, mis võib tekkida lokaalsete lahendustega. Kavandatava tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähiümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskorralduse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv.

### Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga

Alal kehtib Vibeliku tee 15-21a detailplaneering, mis kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48. Planeeringu eesmärgiks oli planeeritavale alale jäävatele hoonetele teenindusmaa määramine, loodavate kruntide ja olemasolevate kinnistute hoonestustingimuste ja maa sihtotstarbe määramine, ehituskeelualade ja nende režiimi määramine, liikluskorralduse lahendamine.

**Tabel 4. Kehtiva ja koostamisel oleva detailplaneeringu ehitusõiguse võrdlus**

| Ehitusõigus                         | Kehtiv detailplaneering | Koostamisel olev detailplaneering |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Ehitisealune pind                   | 940                     | 700                               |
| Korruselisis                        | 2                       | 2                                 |
| Hoonete arv (põhihoone ja abihoone) | 1                       | 1+1                               |
| Suletud brutopind                   | 1880                    | 1400                              |
| Hoone kõrgus                        | 9                       | 12                                |

### 3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaauksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoonete täpsetele paigutustele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

### 3.6.3. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

**Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:**

- ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste ja juurdepääsutee projekteerimise alustamine. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunktini, elektrikaablid koos liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini.
- ehituslubade taotlemine/ehitusteatise esitamine ühiste tehnorajatiste ja juurdepääsutee ehitamiseks.
- vajadusel servituutide seadmine.
- juurdepääsuteedele ja tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatise esitamine. Ühised tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema välja ehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele/võrguvaldajale üle antud enne hoonete ehituslubade väljastamist.
- 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.
- hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

## C – LISAD

### Lisa 1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Loo Elekter AS väljastatud 31.07.2025 nr 15-2025
- Telia Eesti – väljastatud 11.07.2025 nr 39753184
- ELA SA – väljastatud 23.07.2025 nr TT4780
- OÜ Loo Vesi – väljastatud 07.07.2025 nr 035/2025.

### Lisa 2. Illustratsioon



## D – JOONISED

**Joonis 1. Asukohaskeem**

**Joonis 2. Kontaktvööndi plaan**

**Joonis 3. Tugiplaan**

**Joonis 4. Põhijoonis**

**Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan**



## E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 1. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

| Jrk | Kooskõlastaja/Arvamuse esitaja   | Kuupäev, nr                | Kooskõlastuse täielik ära kiri                                                                                                                                      | Kooskõlastuse originaali asukoht | Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta |
|-----|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1.  | Loo Elekter AS<br>(Kalev Salvet) | 08.09.2025                 | Avaliku elektrivõrgu lahendus kooskõlastatud.                                                                                                                       | Detailplaneeringu digikaust.     | Kooskõlastatud märkusteta.                                     |
| 2.  | Telia Eesti AS (Arvo Sepp)       | 03.09.2025,<br>nr 39858203 | Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:<br>Info tööloa saamiseks telefoninumbri:<br>Kooskõlastus kehtib kuni 02.09.2026 | Detailplaneeringu digikaust.     | Kooskõlastatud märkusteta.                                     |
| 3.  | ELASA                            | 18.09.2025<br>Nr: KK4963   | <b>Tingimused:</b><br>Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.                                                                      | Detailplaneeringu digikaust.     | Tingimus lisatud ptk 3.3.6.                                    |
| 4.  | OÜ Loo Vesi                      | 06.01.2026                 | Kooskõlastatud.                                                                                                                                                     | Detailplaneeringu digikaust.     | Kooskõlastatud märkusteta.                                     |