

JÕELÄHTME VALD

**LIIVAMÄE KÜLA ORU TEE 7 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA  
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

2022

## SISUKORD

### I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Jõelähtme Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Jõelähtme Vallavalitsuse 25.veebruar 2022 korraldus nr 192 „Liivamäe küla Oru tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
4. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.

### II Lisad

Vanasauna asumite ja lähiala detailplaneeringute liiklusanalüüs, Stratum OÜ töö 2022-02-08

### III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud .....	5
1.3.	Vastavus üldplaneeringule.....	5
2.	Kontaktvööndi analüüs .....	6
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.1.	Asend .....	6
3.3.	Tehnovarustus .....	7
3.4.	Kehtivad kitsendused.....	7
3.5.	Haljastus .....	7
4.	Planeeringuga kavandatud .....	7
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur .....	7
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused .....	7
4.3.	Arhitektuurinõuded .....	9
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 .....	15
5.3.	Sidevarustus.....	16
5.4.	Soojavarustus .....	17
6.	Keskkonnatingimused .....	17
6.1.	Avariiolekorrad .....	17
6.2.	Võimalik keskkonnamõju hindamine .....	18
7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
8.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	19

#### **IV Joonised**

DP-01	Asukohaskeem	
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M 1:5000
DP-03	Tugiplaan	M 1:1000
DP-04	Põhijoonis	M 1:1000
DP-05	Tehnovõrkude joonis	M 1:1000
DP-05	3D Illustratiivsed pildid	

#### **V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused**

## III Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Oru tee 7 maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks, moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuala suuruseks on määratud ca 2,1 ha.

Planeeritav Oru tee 7 maaüksus (katastritunnusega 24504:003:0185, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 20 477,0 m<sup>2</sup>) asub Liivamäe küla lõunaosas, juurdepääsuga avalikult kasutatavalt Oru teelt, Vanasauna teelt ja Uuesauna põik teelt. Maa-ameti kaardiserveri andmetel on Oru tee 7 maaüksuse kõlvikuline koosseis järgmine: haritav maa- 7546 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 3837 m<sup>2</sup>, metsamaa 1425 m<sup>2</sup>, õuema 7444m<sup>2</sup>, muu maa 225 m<sup>2</sup>. Planeeritavat Oru tee 7 maaüksust ümbritsevad valdavalt väikeelamumaa krundid, kuhu on rajatud, on rajamisel või on kavandatud valdavalt pere-, paaris- ja ridaelamuid.

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise 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 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;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- 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

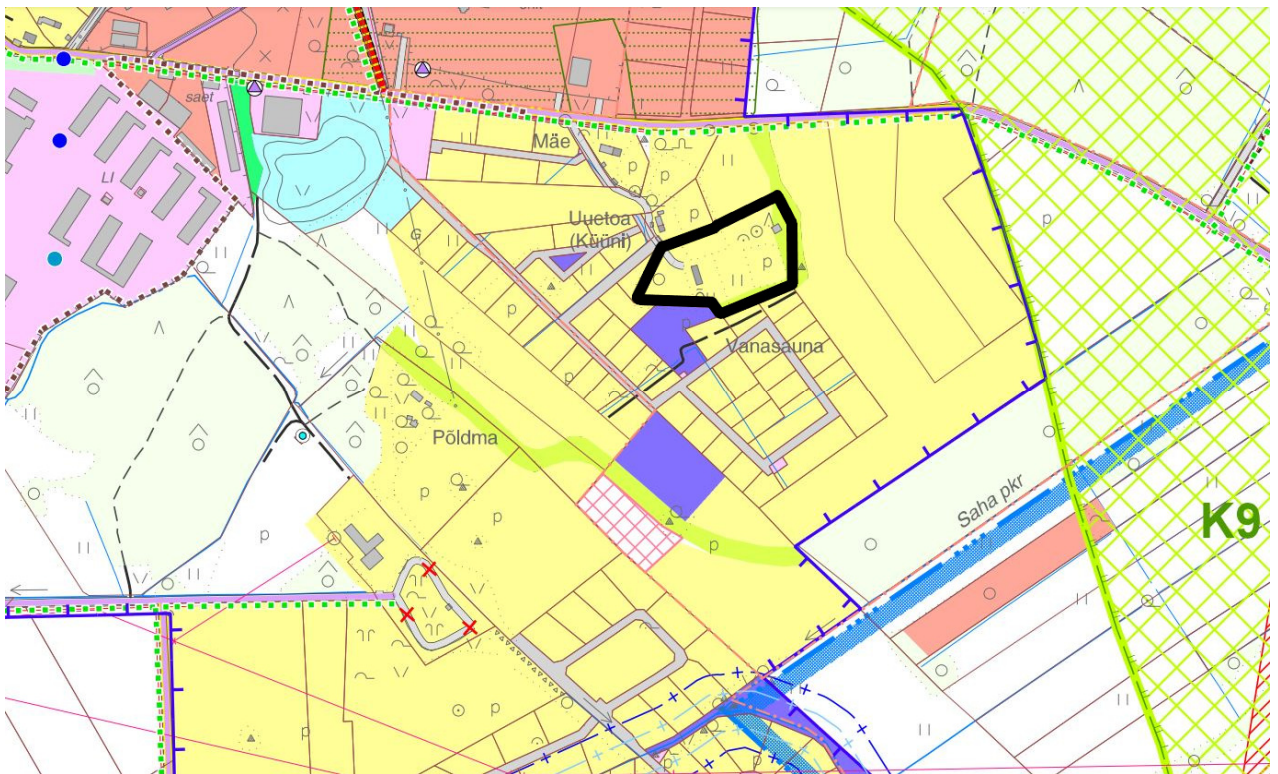
miinimumnõuded”;

- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 844:2016 Hoonete kütte projekteerimine;
- EVS 835:2014 Hoone Veevärk;
- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk;
- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes
- Hea ehitustava nõuded (ET-1 0207-0068).

## 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan G.E Point töö nr 22-G204 (30.05.2022)

## 1.3. Vastavus üldplaneeringule



*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 Oru tee, Vanasauna tee ja Uuesauna põik tee kaudu.

## 2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Liivamäe küla lõunaosas, asudes Tallinn-Narva maanteest ca 3,5 km ning Loo alevikust ca 1,5 km kaugusel, Saha teest lõunas asuval elamualal. Planeeringualast põhja suunas üle Saha tee jäävad ärimaad (erinevad tööstus- ja laohooned), lõunaosas asuvad uuselamud ja elamukrundid ning kaugemal idasuunas paiknevad põllu- ja metsamassiivid. Üldplaneeringu kohaselt jäävad planeeringuala kontaktvööndis Saha teest põhja poole ärimaad ning lõuna poole pere-, paaris- ja ridaelamumaad, idasuunda jääb rohevõrgustiku ala (K9).

Elamuala Saha tee äärsel alal asuvad peamiselt uuselamutena rajatavad ridaelamud. Ühepereelamud on valdavalt teest ja alevikust kaugemal elamuala sisealal. Ühepereelamud on seejuures planeeritud Oru tee äärde, samuti Uuesauna põik tee äärde. Planeeritav ala on seega ümbritsetud pigem ühepereelamutega ja Saha tee äärne ala ridaelamutega. Sellest tulenevalt on sobilik planeerida Oru tee 7 maaüksuse detailplaneeringuga alale pigem privaatsemad ühepere- või kahepereelamud.

Hoonestuses domineerivad kuni 2-korruselised elamud. Ridaelamud on pigem lamekatusega, väikeelamud nii lame-, viil- kui kelpkatusega. Välisviimistluses on valdavaks krohv ja puit, mis vaheldub ka osaliselt kivi või mõne muu fassaadiplaadiga.

Liivamäe külas on üldplaneeringuga määratud minimaalseks krundi suuruseks 1500 m<sup>2</sup>, paariselamu maal 3000 m<sup>2</sup>, ehitisealune pind 15% krundi pindalast. Detailplaneeringuga on ühepereelamu krundid ja üks paariselamu krunt, ehitisealuse pinnaga 15% krundi pinnast.

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

## 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 3.1. Asend

Planeeritava ala moodustavad:

Address	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve
Oru tee 7	20 477 m <sup>2</sup>	24504:003:0185	Maatulundusmaa

Planeeringualasse on osaliselt haaratud:

Address	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve
Uuesauna tee	6246 m <sup>2</sup>	24501:001:1595	Transpordimaa
Vanasauna tee T1	10896 m <sup>2</sup>	24504:003:0634	Transpordimaa
Oru tee 9	1561 m <sup>2</sup>	24504:003:0601	Elamumaa

Oru tee 7 kinnistul asuvad järgmised ehitised:

elamu (registrikoodiga 116004313, ehitisealuse pinnaga 220 m<sup>2</sup>),

kelder (registrikoodiga 116004314, ehitisealuse pinnaga 16 m<sup>2</sup>),

garaaž (registrikoodiga 121295188, ehitisealuse pinnaga 124,2 m<sup>2</sup>),

puurkaev (registrikoodiga 220768384).

### 3.3. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga varustatavas piirkonnas.

Planeeringualal või selle vahetuslähenduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Madalpingekaabel;
- Maagaasi jaotustorustik;
- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Veetorustik;
- Kanalisatsioonitorustik;
- Sidetrass;

### 3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Olemasoleva puurkaevu hooldusala 10m

### 3.5. Haljastus

Kinnistul on väljakujunenud õueala elamu ja abihoonetega. Kõrghaljastust asub krundil õueala ulatuses nii puude, puudegruppide kui ka viljapuudena. Teine pool krundist on niiduala.

## 4. Planeeringuga kavandatav

### 4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada kruntideks olemasolev Oru tee 7 100% maatulundusmaa ja 100% elamumaa Oru tee 9 kinnistu ning muuta kruntide sihtotstarvet nii, et tekib:

- 6 ühepere elamumaa krunti;
- 1 kahepere elamumaa krunt;
- 2 teemaa krunti (avalikuks kasutuseks).

### 4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

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

**Kruntide ehitusõigus:**

Krunt positsioon 1: 1 500 m<sup>2</sup> Uuesauna põik 10

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 2: 1 500 m<sup>2</sup> Oru põik 3

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 3: 1 500 m<sup>2</sup> Oru põik 5

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 4: 1 500 m<sup>2</sup> Oru põik 2

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 5: 1 500 m<sup>2</sup> Oru põik 1

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 6: 7 160 m<sup>2</sup> Oru tee 7

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 4 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 750 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 7: 3 000 m<sup>2</sup> Oru põik 4

- Kinnistu sihtotstarve – 100% kaksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 450 m<sup>2</sup>
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 8: 2 817 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 9: 56 m<sup>2</sup>

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -



### 4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 20-45°, ühepoolse või kahepoolse kaldega katus, kelpkatus, viilkatus
- Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 9,0m, abihoonel 5 m;
- Põhihoone ±0.00 vahemikus +35.00...+36.00, vt täpsemad vahemikud DP-05 Tehnovõrkude joonis;
- Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus +44,70;
- Hooned peavad asuma hoonestusalas. Eraldiseisvad rajatised (katusealused, piirded, prügimaja vms) võib asuda hoonestusalast väljas, kuid igal juhul min.2m kaugusel krundi piirist ja 8m kaugusel naaberhoonestusest.
- Projekteeritavad hooned peavad planeeritava tupiktee ääres moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ümbritsevasse keskkonda. Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, laudis (puit), vineer, krohv, kivi, valtsplekk, komposiitmaterjalid. Fassaadil kasutada mitut erinevat materjali ja tonaalsust. Avatäidete toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, pruun, hall);
- Mitte projekteerida palkhooneid, kaaremotive, reljeefe, torne vms;
- Materjalide, välispiirete valikul ning ruumide paigutamisel arvestada kõrgendatud müraga ning radooniga kruntidel. Võtta kasutusele p 4.5. toodud erinevad nõuded ja leevendusmeetmed.
- Piirded: Kruntide piirded lubatud rajada 1,5m kõrgusena piirdeaed, min. läbipaistvus 10%, Sissesõidutee poolse küljel peab piire materjalikäsituselt haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlusega, 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 materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

### 4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

#### 4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Saha teelt algavate ja avalikult kasutatavate Oru tee/ Vanasauna tee ja Uuesauna põik kaudu. Planeeringuala siseselt on ette nähtud enamuse krunte teenindav sisetee tupikteenena (nt. Oru põik) alates Oru tee ristmikult läbi Oru tee 9 kinnistu. Transpordimaa kinnistu pinda tõsta ca 0,5m.

Pos 1 krundile on juurdepäas planeeritud olemasolevalt avalikult kasutatavalt Uuesauna põik teelt, kuhu tuleb rajada uus mahasõit krundile.

Oru teest algavale sisetänavale nähakse ette avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbeline krunt. Sõidutee rajada min.4,5m laiusena asfaltkattega ja tänavavalgustusega. Sõidutee osa pinda tõsta ca 0,3-0,5m minimaalselt kõrgusele abs +35.00. Sõidutee rajada ühepoolse kaldega

sademeveekanaliseerimise trassi poole. Tänav lõpu planeerida minimaalselt 12x12m tagasipöördekoht (arvestada tupiku lõpus aladega, kuhu oleks võimalik lund lükata).

Teemaa on planeeritud lisaks jalgte rajamiseks, mis ühendab omavahel Uuesauna põik teed ja Vanasauna tee 52 kinnistul asuvat mänguväljakut. Jalgte laius on planeeritud 1,8m.

Planeeritud avalikult kasutatav teede ja tagasipöördekohta täpne lahendus ning tee kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus. Planeeritud avaliku kasutusega teed on ette nähtud üle anda vallale peale kasutusloa väljastamist.

Alates avaliku kasutusega teest planeerida krundi sisesed mahasõidud, mille asukohti on lubatud vähesel määral ehitusprojektide käigus muuta.

#### **4.4.2. Parkimine**

Elamute parkimine on ette nähtud ainult oma krundi siseselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid.

Igale elamisühikule (ühepereelamu või kahepereelamu pool) on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta. Võimalusel tuleks igale krundile lisaks veel ette näha 1 külaliste parkimise koht või planeerida sillutatud ala laiemalt.

Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga.

### **4.5. Keskkonnatingimused**

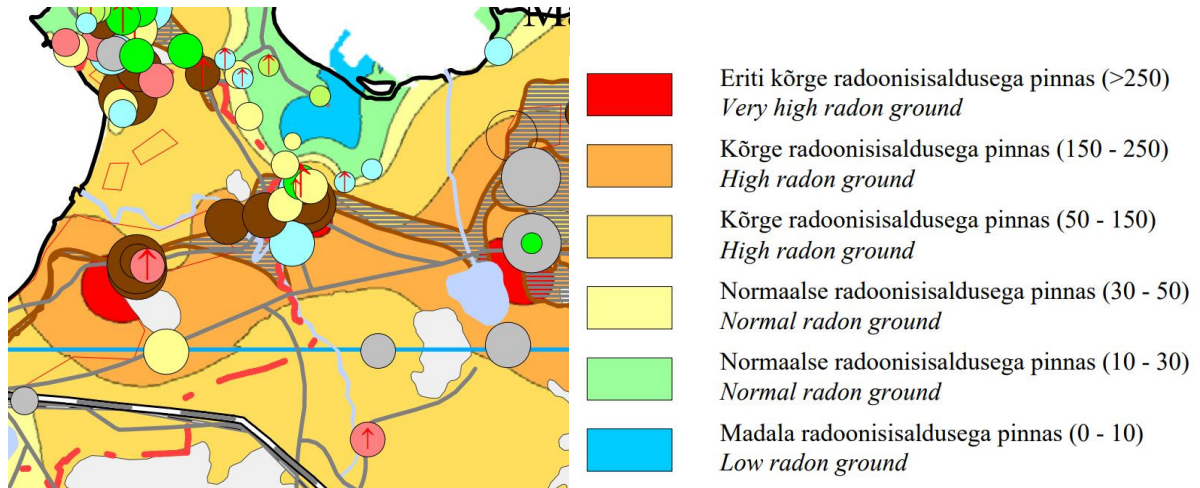
#### **4.5.1. Radoon**

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m<sup>3</sup>). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleks radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta 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

Oru tee 7 kinnistul paikneb kõrghaljastust üksikute puudena, viljapuudena ja idaküljel puudegruppina. Planeeringuga ei ole otseselt ette nähtud haljastust oluliselt eemaldada, sest see asub peamiselt olemasoleva õueala ulatuses, millele moodustatakse eraldi suurem elamumaa krunt (pos 6). Kruntide põhjapoolsele küljele (Saha tee pool) tuleb rajada tihedam igihaljas hekk, müra ja saate leevendamiseks.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusloikus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Isekülvsed, kuivanud ja allasurutud puud on planeeritud likvideerida;
- Alla 10cm rinnasdiameetriga lehtpuud võib likvideerida;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatu likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Kõrg- ja madalhaljastuse juurdeistutamist tuleb ette näha eelkõige Saha tee poolsetele/ põhjapoolsele külgedele hekina;
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus. Hoone eelprojekt peab sisaldama krundile rajatavat madal- ja kõrghaljastuse lahendust.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

#### 4.5.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jöelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse, mille tühendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteiner paigutada sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 3 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:

- Kruntide põhjapoolsel (Saha tee poolsel) küljel tuleb piire kombineerida tiheda igihalja puu-/põõsahekiga. Piirdehekk vähendab otseseid tänava- ja tootmismõjusid (müra ja saaste, visuaalsed häiringud) ja suurendab kinnistul viibijate privaatsust. Heki asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel.
- Hooned projekteerida nii, et nende välispiirde õhumüra ühisisolatsiooni indeks oleks vahemikus  $R'_{tr,s,w} = 30 - 35$  dB, olenevalt välismüra tasemest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt Standardi ESV 842:2003 tabelile 6.4.
- Projekteeritavatel hoonetel näha ette ruumipaigutus nii, et enamus magamistoad asuksid hoone külgedel või hoovipoolsel küljel.
- 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 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.

#### 4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku abs  $\sim +34,0 - 35,0$  m. Peale teedevõrgu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Tee pinna kõrgus planeerida abs  $+35,00$ , et tagatud oleks kanalisatsioonitrassi isevoolne lahendus. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0,00$  määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Põhihoone  $\pm 0,00$  vahemikus  $\sim +35,50 \dots +36,00$ .

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele.

#### 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. Avaliku kasutusega tupiktee lõppu tuleb ette näha ümberpööriskoht minimaalsete mõõtudega 12x12m.

Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje hüdrantidest. Uutele kruntidele (pos 1-5) on tagatud tuletõrjevesi olemasolevast hüdrantist Uusauna põik teel (VID nr 17560). Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel (kaugus maksimaalselt 180m mööda teed). Olemasolevale elamule (pos 6) on tagatud tuletõrje veevarustus Augu ja Oru tee nurgale planeeritud hüdrantist (Augu kinnistu detailplaneering), mis asub 130m kaugusel hoonest.

Hüdrant peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Hüdrandid asuvad juurdepääsuteede äärde ning on ühisveevärgi toitega. Loo Vesi OÜ poolt on tagatud vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Hüdrantide asukoht on esitatud joonisel DP-05 Tehnovõrgud.

#### **4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded**

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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 30.09.2022 nr 141/2022.

##### **5.1.1. Veevarustus**

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud Uuesauna põik teel paiknevast torustikust PEH110 (ÜPV-1). Ette on nähtud trass ringistada Sirkel ja Mall OÜ töö nr 21108 Oru teele projekteeritud veetorustikuga (ÜPV-2).

Tehnilised näitajad vooluhulkadele ühe elamisühiku (ühepereelamu/ kahepereelamu pool) kohta:  
Vajalik majandus-joogivesi : 0,5 m<sup>3</sup>/ööp

Planeeritud kinnistute ühine veeühenduse torustik rajada PE DN100 plasttorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 1,5mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga “Ettevaatust veetorustik”.

Igale planeeritavale kinnistule paigaldada eraldi sulgarmatuur DN25, mis jääb ühtlasi iga kinnistu liitumispunktiks Liivamäe ühisveevärgiga. Paariselamu bokside veesisenditele näha ette eraldi maakraanid DN25. Veetorustikud näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Maakraanide spindlipikendused projekteerida külmakindlad.

Olemasoleva elamul (pos 6) säilib olemasolev väljaehitatud lahendus.

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

Tulekustutusvee lahenduse koostamise aluseks on Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringule 30.09.2022 nr 141/2022. ja Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje hüdrantidest. Uutele kruntidele (pos 1-5) on tagatud tuletõrjevesi olemasolevast hüdrandist Uusauna põik teel (VID nr 17560). Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel (kaugus maksimaalselt 180m mööda teed). Olemasolev elamule on tagatud tuletõrje veevarustus Augu ja Oru tee nurgale planeeritud hüdrandist (Augu kinnistu detailplaneering), mis asub 130m kaugusel hoonest.

Hüdrant peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Hüdrandid on planeeritud juurdepääsuteede äärde ning on ühisveevärgi toitega. Loo vesi OÜ poolt on tagatud vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Hüdrantide asukoht on esitatud joonisel DP-05 Tehnovõrgud.

Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs planeeritud hoonetesse on kavandatud mööda kavandatavat tänavat ja kergliiklusteed (Pos 8). Täpne sissepääsu asukoht hoonetesse lahendatakse projekteerimisel. Tänavaga lõppu on planeeritud vähemalt 12 m laiune ümberpöördeplats.

### 5.1.3. Kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide piirkonna ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on kavandatud planeeringuala siseste reoveetorustikega reovesi juhtida olemasolevasse isevoolse kanalisatsiooni kaevu, mis paikneb Uusauna põik teel (ÜPK-1).

Iga elamisühiku (ühepereelamu/ kahepereelamu pool) ärajuhitava reovee hulk on 0,5 m<sup>3</sup>/d (Elamukruntide reovee hulk kokku on 4 m<sup>3</sup> /d).

Pos 8 krundile avalikule teemaale on ette nähtud uus isevoolne ühiskanalisatsioonitorustik. Avaliku transpordimaa kinnistu pinda tõsta minimaalselt kõrgusele abs +35.00 (ca 0,2-0,5m). Kinnistute ühendamiseks on ette nähtud rajada uued 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.

Isevolsete 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. Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk.

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

Sõidutee äärde on ette nähtud sademeveekanaliseerimise trass, mis juhitakse Vanasauna tee ääres asuvasse olemasolevasse kraavi, mis on ala eesvooluks. Kraavi põhi on abs+33.00. Toru kalle planeerida 0,25-1.0% eesvoolu suunas. Planeeritav sisete on planeeritava kõrgusega abs +35.00 ja ühepoolse kaldega sademveetrassi suunas.

Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele.

Kinnistu sademevesi kinnistul lahendada hoonete ehitusprojektiga lokaalselt: läbi immutamise pinnasesse/ drenaažitorustikuga vms või juhtida teemaale planeeritud sademeveekanaliseerimise trassi Pos 1 kinnistul lahendada sademevesi vaid läbi krundil immutamise. 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 mahutisse või imbsüsteemi 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:

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

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 2,0 = 51,7 \text{ l/s}$$

#### 5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Loo Elekter AS Elektrivarustuse tehnilised tingimused 11.04.2021 nr 15-2022.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on a'3x20A ühe elamisühiku (ühepereelamu/kahepereelamu pool) kohta.

Planeeringuala elektrivarustuse ühendus on ette nähtud toitega olemasolevast Nahkru alajaamast (24501:001:1605). Lisaks on projekteeritud trass nähtud ühendada Oru tee ja Vanasauna põik ristile projekteeritava transiitkilbini (õhuliini mast Oru tee ja Vanasauna põik ristil). Nahkru alajaamast alates on projekteeritud liin piki Uuesauna põik teed planeeringuala kergliiklustee äärde ning sisete äärde

kuni Oru tee ja Vanasauna põik ristmikule projekteeritud transiitkilbini. Trassikoridor siduda täiendavalt olemasoleva Oru tee 7 liitumispunktiga. Liitumispunkt on ette nähtud teisaldada avalikult transpordimaale. Crusta projekt tööga nr 890322 „Vanasauna põik elamute elektrivarustus“ on projekteeritud antud planeeringuala teenindamiseks kaks reservtoru Ø110 Vanasauna tee alt läbiminekuks.

Planeeritud elamute elektrienergiaga varustamiseks on määratud projekteeritavate 0,4kV kaablite trass ja mitmekohaliste 0,4kV jaotus-liitumiskilpide asukohad. Jaotus –liitumiskilpide asukohaks on määratud krundi piiri äärne ala, kuhu on juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kõigile planeeritavatele maakaabelliinidele on määratud kaitsevööndi ulatuses tehnoõrgu servituudi vajadusega alad. Sõidu ja kergliiklustee all 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 avalik sõidutee pos 8 krundil valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse LED lambiga tänavavalgusteid, millised paigaldatakse 6-8m kõrgustele mastidele. Teevalgustusliinid, ehitatakse maakabelliinidena, toitega olemasolevalt tänavavalgustuspostilt või vajadusel alajaamast. Teevalgustuse toide ja juhtimine, lahendatakse koos teega ehitusprojekti staadiumis.

### **5.3. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 13.10.2022. a nr 37312690.

Oru teel paikneb 100mm läbimõõduga olemasolev PVC sidekanalisatsioon. Contactus AS tööga nr 3343 ette nähtud trass ühendada Vanasauna põik teele. Sidetrass on projekteeritud alates olemasolevast sidetrassist Oru teel ja projektiga Contactus AS tööga nr 3343 ette nähtud trassist. Arenduspiirkonna sideühenduseks projekteerida ja jätkata sidekanalisatsiooni arenduspiirkonda. Sidetrasside põhimõtteline lahendus on esitatud tehnoõrkude joonisel, seda täpsustatakse tööprojektiga. Planeeritud kruntidele on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Pos 1 krundile on ette nähtud sideühendus Uuesauna põik teel olevast olemasolevast sidetrassist sarnaselt selle tänava ääres olevate kruntidega.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidu- ja kergliiklustee all paigaldada trass 100mm läbimõõduga PVC kaitsetorusse Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid. Projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale. Sidekaevust kuni hoone tehnilise ruumini kasutada mikrorustiku 1x4(14/10). Kogu lõigul hoonesse kasutada kaitsekõri.

Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil [jvpohja@boftel.com](mailto:jvpohja@boftel.com)), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Optiliste sidekaablite paigaldamise osas lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes. Liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasuguse tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

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 küttelehendused on lubatud. Soovituslik on taastuenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis.

Lubatud on maakütte erinevad küttesüsteemid kütteprojekti 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 keskkonnatingimustest 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. Keskkonnatingimused

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

#### 6.1. Avariilukorrad

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (ühepereelamud ja kahepereelamu). 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 ehitusprojekti 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 tule tõrje 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 asuvad 150m kaugusel teest ning tee ja planeeritud hoonete vahele on juba planeeritud mitu rivi elamuid koos kõrghaljastusega. Lisaks on planeeritud põhjaküljele visuaalse barjääri tekitamiseks igihaljaste puude hekk. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime. 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.
- 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.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) 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.
- Hoone projekti raames anda lahendus tee poolsele piirdele ja haljastuslahendus (liik, kõrgus, kujundus, kasvutingimused jne). Illustratiivne kohustusliku okaspuu heki paiknemine on toodud DP-04 Põhijoonis.

5. Radoon: Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50-150 kBq/m<sup>3</sup>). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitustega. 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, olmeveevärgi 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 Jöelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12 „Jöelähtme 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.

## 6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit 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. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu alal.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

- Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.
- Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus- ja kiirgus- ja lõhnareostus.
- Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmete, kuid need on ajutise iseloomuga.
- Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

## **7. 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.

## **8. Planeeringu elluviimise tegevuskava**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

- 1) Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- 2) Avalikult kasutatava tee, tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimine – ja tehniliste tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- 3) Avalikult kasutatava tee, tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 4) Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostas: *Stina Metsis Arhitekt, Stuhh Arhitektuur OÜ*