

HARJUMAA
JÕELÄHTME VALD

UUSKÜLA KIIGE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Plan ID 4560



DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744

Liivalaia tn 29-57, Tallinn

TELEFON: 5072826

E-MAIL: casa@casa.ee

ARHITEKT: Gert Sarv (volitatud arhitekt tase 7)

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusedokumentid

B. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA -DOKUMENDID.
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.
3. LÄTEOLUKORD.
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.
 - 3.5. Olemasolev tehovarustus.
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.
 - 3.7. Kehtivad kitsendused.
4. PLANEERIMISLAHENDUS.
 - 4.1. Jõelähtme valla üldplaneeringust tulenevad tingimused
 - 4.2. Krundijaotuskava.
 - 4.3. Kruptide ehitusõigus ja kitsendused.
 - 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.
 - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.
 - 4.5.1. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.
 - 4.7. Haljastuse ja heakorraduse põhimõtted.
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine.
 - 4.9. Tuleohutusabinõud.
 - 4.10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.
 - 5.1. Veevarustus.
 - 5.2. Väline tulekustutusveevarustus.
 - 5.3. Reoveekanaliseerimine.
 - 5.4. Sademevee ärajuhtimine.
 - 5.5. Elektrivarustus.
 - 5.6. Tänavavalgustus.
 - 5.7. Sidevarustus
 - 5.8. Soojavarustus.
6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED
8. NÕUDED EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS
9. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE.

C. LISAD

- Lisa 1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Lisa 2. Kiige (24504:004:0690) kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang
- Lisa 3. Jõelähtme valla Uusküla Kiige katastriüksus detailplaneeringuala sademevee ärajuhtimise EKSPERT-HINNANG (Projektbüroo Maa ja Vesi AS, 28.11.2023).
- Lisa 4. Jõelähtme valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek – joonis ja seletuskiri.
- Lisa 5. Detailplaneeringu illustratsioon

D. Joonised

- | | |
|----------|------------------|
| Joonis 1 | Asukohaskeem |
| Joonis 2 | Kontaktala skeem |
| Joonis 3 | Tugiplaan |
| Joonis 4 | Põhijoonis |

D. Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja originaalkooskõlastused

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA -DOKUMENDID

- Planeerimisseadus (vastu võetud 13.11.2002) ja Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015)
- Jõelähtme Vallavalitsuse 10.05.2006 korraldus nr 526 „Uusküla küla **Kiige maaüksuse** detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamine“
- Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise üleandmise leping nr DP-92/09, 27.10.2009
- Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 267 „Uusküla küla Kiige maaüksuse detailplaneeringu koostamise jätkamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Jõelähtme Vallavalitsuse 17.05.2012 korraldus nr 280 „Uusküla küla Kiige maaüksuse detailplaneeringu vastu võtmine“
- Jõelähtme Vallavalitsuse 19.11.2015 korraldus nr 766 „Uusküla Kiige maaüksuse detailplaneeringu menetluse peatamine“
- OÜ Rail Baltic Estonia 02.03.2022 kiri nr KV2022-050
- AS Tallinna Sadam 13.02.2024 kiri nr 2-7/167-1

Käesoleva detailplaneeringu koostamise jätkamisel on arvestatud järgmiste õigusaktide ja normdokumentidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standardisari EVS 812, sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päeval valgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Harju Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 **vastu võetud** Jõelähtme valla üldplaneering (koostamisel)
- Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018 - 2029“
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012 määrus nr 91 „Jõelähtme valla heakorraeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.11.2006 määrus nr 38 „Raieloa väljaandmise tingimused ja kord“
- võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

Arvestatud on detailplaneeringu koostamise ajal ja menetluse käigus ametkondade poolt väljastatud kirjadega, sh

- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti 03.01.2023 kiri nr 16-6/22-18044-002
- Eesti Raudtee AS 11.01.2023 kiri nr 4-1.5.7/1361-I-6
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 13.01.2023 kiri nr 1.10-17/2022/7410-4
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 01.08.2024 kiri nr 14-3/3030-2

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Harju maakond, Jõelähtme vald, Uusküla, Kiige maa-ala plaan (OÜ Aakermäe töö nr 4033, mai 2022)
- Kiige (24504:004:0690) kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (OÜ Alkranel, 2011-2012).
- Jõelähtme valla Uusküla Kiige katastriüksus detailplaneeringuala sademevee ärajuhtimise EKSPERTHINNANG (Projektbüroo Maa ja Vesi AS, 28.11.2023).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.

Kiige katastriüksus (24504:004:0690) paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas **Uusküla** edelapoolsemas servas, Muuga sadama ja Muuga raudteejaama vahetus läheduses.

Kiige katastriüksuse kontaktala ja kogu lähipiirkonda mõjutab **Muuga sadam**, kui üks Eesti suurimaid kaubasadamaid. Tänu oma soodsale asukohale ning heale raudtee- ja maanteeühendusele sisemaaga etendab sadam olulist osa Eesti transiitkaubanduses.

Lähimad erinevaid teenuseid pakkuvad ettevõtted paiknevad Maardu linnas.

Juurdepääs Kiige katastriüksusele on Nuudi teelt maha pööravalt Uusküla teelt.

Lääne-loodesuunas paikneb Muuga sadam ja seda teenindav raudtee.

Kiige katastriüksus paikneb ca 400m kauguse edelasuunas Harju maakonnaplaneeringuga kehtestatud Rail Baltic raudtee trassi koridorist.

Planeeringuala kontaktalale jääv **Muuga tööstuspark** kogupindalaga 75 ha hõlmab endas kahte arendust: **Muuga sadama idaosa krundid** ja **Muuga sadama lääneosa krundid**, mille kohaselt on moodustatud 100% tootismaad 80%-lise täisehituse võimalusega krundid.

Kiige katastriüksusest ca 100m kirdesuunas, 28,0 ha suurusele maa-ala on planeeritud konteinerite tagalaterminaaliks (raudtee rajamise võimalusega), kus on lubatud hoonete kõrguseks kuni 12m. Lisaks on planeeritud 6,3 ha suurusel alal arendada terminaalia (koos lao- või tootmispindadega), kus hoonete lubatud kõrgus on 15 kuni 40m. Kaugemad arenduspiirkonnad on ette nähtud väiksemate laopindade ja ärihoonete tarbeks.

Kiige maaüksusest ida suunas (teisel pool Uusküla teed) paikneb 21,7 ha suurune tootmismaa sihtotstarbega Klaukse tee 1 kinnistu (osa perspektiivsest Muuga tööstuspargist). Klaukse tee 1 kinnistu edelaossa on AS Tallinna Sadam kavandanud muuhulgas rajada kaubandusliku ümberlaadimisjaama, seejuures on ala teenindamiseks kavandatud raudteeharu(d).

Kiige katastriüksuse lähipiirkonnas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (info vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse kodulehe EVALD rakendusele)

- Uusküla Klaukse ning lähiala detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2015 otsusega nr 214;
- Muuga sadama idaosa detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.08.2003 otsusega nr 57, mille alusel kavandatakse Rail Balticu raudteetaristu arendamist Muuga sadama piirkonnas;
- Uusküla küla Muuga jaama laienduse raudteed ja Muuga sadam 3 osa maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 58;
- Väike-Kulbi, Hansu, Ingumardi, Uuetoa, Jüri I, Vahenõmme III, Madise III, Merevahe, Matsu II ja Mere detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2009 otsusega nr 462

Planeeringuala piirneb idasuunast, lõuna- ja läänelõunasuunast elamu- ja maatutlundsmaadega, kus paiknevad hajasustusena üksikuid eluasemekohti.

Lähimad elamud paiknevad Uusküla tee 31 // Pääsukese katastriüksusel (24504:004:0880), Kiige katastriüksuse piirist 3,5m kaugusel ja Uusküla tee 44 // Nurme katastriüksusel (24504:004:1070) Kiige katastriüksuse piirist 30m kaugusel, kirdesuunas. Uusküla tee 23 // Liiva katastriüksusel (24504:004:0496) ja Uusküla tee 21 katastriüksusel (24504:004:0013) olevad elamud paiknevad ca 100m kaugusel Kiige katastriüksuse piirist lõunasuunas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Planeerimisseaduse § 3 lg 1 sätestab, et planeering on konkreetse maa-ala (edaspidi planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.

Jõelähtme Vallavalitsuse 10.05.2006 korralduse nr 526 „Uusküla küla Kiige maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamine“ kohaselt detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse sihtotstarbe planeerimine äri- ja tootmismaaks, planeeritud kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine, tehnovarustuse ja juurdepääsu lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 2,0 ha.

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek **Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks** loodusliku ala, metsa juhtotstarbe (st maatulundusmaa) ja väikeelamumaa juhtotstarbe muutmiseks äri- ja tootmismaa juhtotstarbeks.

Planeeringulahenduse vastavus riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringule 2030+.

Harju maakond omab üleriigiliselt tähtsat positsiooni transiidi- ja logistikasõlmene, millest üheks on rahvusvahelise ja riikliku tähtsusega Muuga kaubasadam. Muuga sadam omab head raudtee- ja maanteeühendust. Harju maakonna sadamad, sh Muuga sadam, omavad tugevat potentsiaali mahtude suurendamiseks.

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ on märgitud üldised tingimused sadamate arendamiseks: soodustada tuleb olemasolevate Muuga ja Paldiski kaubasadamate arengut ja reserveerida täiendavalt maa-alasid sadamate laiendamiseks. Sealjuures tuleb vältida elamualade laiendamist kaubasadamate vahetus läheduses ning arvestada seda edasiste planeeringute koostamisel.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kaardi „Asustuse suunamine“ kohaselt paikneb Kiige katastriüksus Muuga sadama ja selle arenguks vajalikul maa-alal.

Jõelähtme üldplaneeringu muutmise põhjendused.

Kiige katastriüksus paikneb Muuga sadama ja Muuga sadama idaosa ning sadamat teenindava raudteejaama vahetus läheduses, mis loob eelduse Kiige katastriüksuse planeeringus kavandatud tegevuseks. Muuga sadama piirkonda on juba pikemaajaliselt rajatud erinevaid loamajanduse, logistika- ja tootmisettevõtteid.

Äri-tootmiskruntide kavandamine Kiige katastriüksuse alale on sobiv ja põhjendatud kui piirkonnas juba paiknevate ja kavandatud äri/tootmisalade laiendus.

Kiige katastriüksus paikneb Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tiheasustusalal, detailplaneeringu kohustusega alal; maakasutusplaanile kantud tingmärkide kohaselt suuremas osas „looduslik ala, mets“ tingmärgiga kaetud alal ning osaliselt väikeelamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal.

Kiige katastriüksus on väike maatükk ning selle majandamine põllumajanduslikul või matsamajanduslikul eesmärgil on ebaotstarbekas. Kinnistu omanik soovib maatüki otstarbekamaks kasutamiseks jagada selle kaheks äri/tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning taotleb vastavat ehitusõigust nende hoonestamiseks.

Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294 algatatud, koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Kiige katastriüksus äri ja tootmise maa-alal. Täiendavat elamuehitust Muuga sadama piirkonda ei kavandata.

Koostatava üldplaneeringu seletuskirjas on sätestatud maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, mille kohaselt:

- 1) arvestatakse müra- ja saastetundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad) paiknemisega. **Elamupiirkonnaga piirnevatel aladel arendada eelkõige keskkonnasõbralikku tootmistegevust (väiketootmine, millega ei kaasne häiringuid, sh olulist liikluskooormuse tõusu) ning kaubandus- ja teenindusega seotud ettevõtlust;**
 - 2) tootmismaa müra- ja saastetundlike alaga piirnemisel on arendaja kohustus kaitsehaljastuse rajamine tootmismaale, müra- ja saastetundliku ala ning tootmisala vahele, kuna kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhvertsoonide loojana, leevendamaks külgnivate maakasutusviiside võimalikku ebakõla.
- Nimetatud nõuetest on lähtutud Kiige detailplaneeringu lahenduse koostamisel.

Käesoleva detailplaneeringu koosseisu on lisatud Jõelähtme üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuse ettepanek, vt Lisa 4. Jõelähtme valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek – joonis ja seletuskiri.

Majanduslikud mõjud.

Käesoleval ajal on Kiige katastriüksuse lähipiirkonnas põhiliselt Muuga sadamaga seotud loomajandustegevus. Kiige maaüksuse detailplaneeringu realiseerumisel lisandub piirkonda eeldatavalt majandustegevusi seni piirkonnas esindamata sektori (nt väiketootmine, teenindus vms) näol, millest tulenevalt majanduskeskkond muutub mitmekesisemaks ja seetõttu ka jätkusuutlikumaks.

Planeeringu elluviimine toob kaasa täiendavaid töökohti (planeeringu koostamise ajal konkreetne töökohtade arv ei ole teada) ning eeldatavalt toob arenduse elluviimine piirkonda täiendavaid teenuse pakkujaid.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu elluviimine on majanduslikult otstarbekas kuna kasutatakse seni kasutuseta olevat maadükki piirkonna elavdamiseks ja uute töökohtade loomiseks, lisaks liitatakse hilisminevikus rajatud tehnovõrkudega.

Eeldatavalt ei vähenda planeeringu realiseerumine naaberkiinnistute väärtust. Piirkonda lisanduv kaasaegne, sobivas mastaabis hoonestus ja heakorrastatud krundid pigem teevad piirkonna atraktiivsemaks.

Planeeringulahenduse elluviimine ei lisa kohaliku omavalitsusele kulusid.

Kultuurilised mõjud.

Kiige katastriüksus ei paikne miljööalal ega väärtuslikul maastikul, kultuuriväärtuslikud objektid (*mälestised, kohaliku kaitsese all olevad ja kohaliku kaitsesüsteemiga objektid, kohalikud sümbolobjektid jms*) lähipiirkonnas puuduvad.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu ei kahjusta Kiige katastriüksuse naabruses olevate elamutega hoonestatud kruntide sihtotstarbekohast maakasutust.

Sotsiaalsed mõjud.

Kavandatud lahendus vastab Harju maakonnaplaneeringule 2030+ mille kohaselt paikneb Kiige katastriüksus Muuga sadama ja selle arenguks vajalikul maa-alal.

Logistiliselt soodsa paiknemisega Muuga sadama ja sellega seonduvate laod- ja logistikaobjektide naabruses ning transporditaristu lähedal, on käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala asukoht äri- ja/või tootmisobjektide rajamiseks asjakohane ning eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset sotsiaalset mõju piirkonna elanikele, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Planeeringu realiseerumine pigem tugevdab naabruskonna elanike turvatunnet kuna piirkonda lisandub rohkem inimesi ka tööpäeval.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Kiige katastriüksus (24504:004:0690) paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas Uusküla edelapoolses servas, Muuga sadama ja Muuga raudteejaama vahetus naabruses.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala andmed:

<i>lähiaadress</i>	<i>kü tunnus</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
Kiige	24504:004:0690	20336m ²	100% maatulundusmaa

Planeeringualal hooned puuduvad.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Kiige katastriüksus piirneb:

- kirdesuunast Uusküla tee 33 hoonestamata 100% sihtotstarbega maa katastriüksusega (24501:001:1778, riigiomand) ja Uusküla tee 31 // Pääsukese hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0880);
- idasuunast Uusküla tee lõik 2 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:1731, munitsipaalomand);
- kagunurgast Uusküla tee 21 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0013);
- lõunasuunast Uusküla tee 23 // Liiva hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0496);
- edelast Uusküla tee 25 hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0497).
- lääne- ja loodesuunast Nuudi tee 19 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0300) - Muuga raudteejaam.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Kiige katastriüksusele on Nuudi teelt naha pööravalt Uusküla teelt (maa-ameti kaardiserveri teeregistri rakenduse 01.10.2022 andmetel nimetatud teedel teeregistri numbrid puuduvad).

Kiige katastriüksusel paikneb mittetöötava madalpinge õhuliini lõik.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal Kiige kinnistul ühendused tehnovõrkudega puuduvad. Uusküla teel paiknevad hiljuti rajatud ühisveevarustuse ja reoveekanalisatsiooni torustikud koos liitumispunktidega.

Katastriüksusel paikneb kasutusest väljas olev salvkaev ja madalapingeliin, mis samuti ei ole kasutuses.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Maa-ameti kaardiserveri maainfo kaardirakenduse andmetel seisuga 15.07.2022 on Kiige 20336 m² suurusest katastriüksusest (24504:004:0690) 14474 m² looduslikku rohumaad, 2580 m² metsamaad ja 3282 m² muud maad.

Ala on valdavalt võsastuma hakkav rohumaad, puistuala on lõunaservas ja Uusküla kraavi ümbruses, Uusküla tee ja põhjakaare alal on üksikpuid.

Kiige katastriüksus on ebakorrapärase hulknurkse kujuga, suhteliselt suurte maapinnakõrguste vahedega (abs 1.20 ... 5.97).

Kiige katastriüksuse läänealal paikneb piirkonda teenindav Uusküla kraav, mis juhib piirkonna valgala liig- ja sademevee läbi raudbetoonist binokkeltruubi Muuga lahte.

Projektbüroo Maa ja Vesi AS on koostanud 28.11.2023 Jõelähtme valla Uusküla Kiige katastriüksus detailplaneeringuala sademevee ärajuhtimise eksperthinnangu detailplaneeringualalt sademevee arvutuslike vooluhulkade ja äravoolumahu määramiseks. Kiige katastriüksuse sademevee eesvooluks on Kiige katastriüksuse läänealal paikneb Uusküla kraav (VEE1400081), mis suubub naabruses paikneva raudteelõikude all oleva tunneli kaudu Muuga lahte. Praegune Uusküla kraavi valgala pind on 194 ha, millest Kiige katastriüksus moodustab ca 1%. Nimetatud kraav ei ole eesvoolukraav Maa- ja metsamajanduse ministri määratud eesvoolukraavide nimekirjas.

Käsitletavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

3.7. Kehtivad kitsendused:

Maa-ameti kaardiserveri ohtlikud kaitised, veevarustus, veeohutus rakenduse info kohaselt paikneb Kiige katastriüksus A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (AS DBT Muuga terminal, Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Koorma tn 13) ohualal (kus ohu tüübiks on ülerõhk).

Kiige katastriüksusele ulatuvad:

- ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ lõike (2) kohane mitte-Euroopa teedevõrgu maantee, st kohaliku tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast,
- raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpme teljest.

Kiige katastriüksusel paikneb madalpinge mittetöötava õhuliini lõik.

4. PLANEERIMISLAHENDUS.

4.1. Jõelähtme valla üldplaneeringust tulenevad tingimused.

Kiige katastriüksus paikneb Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaanile kantud tingimärkide kohaselt suuremas osas „looduslik ala, metsa“ tingimärgiga kaetud alal ning osaliselt väikeelamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal.

Ärimaakruntide ja tootmismaa kruntide moodustamiseks ja hoonestamiseks tingimusi üldplaneeringus seatud ei ole.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Kiige katastriüksustest moodustada 2 50% äri- ja 50% tootmismaa liitsihtotstarbega krunti.

Kuna käesoleval ajal ei ole teada äri- ja tootmissihtotstarbega kruntide konkreetne kasutus, siis on iga krundi maa sihtotstarbe osakaalu täpsustamine lubatud hoonestuse ehitusprojekti koostamisel.

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed on:*

- **ärimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga *Ä*) on äri-eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- **tootmismaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga *T*) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

Käesolevas detailplaneeringus on antud hilisem kruntide liitmise võimalus ilma uut detailplaneeringut koostamata – kruntide liitmisel ära jääv piirilõik on detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud punase katkendjoonega.

4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud kruntide hoonete ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga Uusküla tee 27

- krundi pindala: 111385 m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: ÄK/ÄV/ÄB/TT/TL
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: kuni 4000 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 6000 m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3
- lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 3
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 12 m

Kitsendused:

- A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala (AS DBT Muuga terminal; Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Koorma tn 13);
- raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpme teljest;
- Uusküla tee kaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Servituudi seadmise vajadus
 - Uusküla kraavile (vooluveekogu ETAK ID 2210398) ja sette/viibetiigile võrguvaldaja kasuks;
 - juurdepääsule raudteealuse truubi suudme kontrollimiseks ja remonditöödeks võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses krunt pos nr 2 kasuks

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Uusküla tee 29

- krundi pindala: 8951 m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: ÄK/ÄV/ÄB/TT/TL
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: kuni 3000 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 4500 m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 2
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m

Kitsendused:

- A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala (AS DBT Muuga terminal, Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Koorma tn 13)
- raudtee kaitsevöönd 30m äärmise rööpme teljest;
- Uusküla tee kaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Servituudi seadmise vajadus
 - Uusküla kraavile (vooluveekogu ETAK ID 2210398) ja sette/viibetiigile võrguvaldaja kasuks;
 - juurdepääsule raudteealuse truubi suudme kontrollimiseks ja remonditöödeks võrguvaldaja kasuks

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppe-märgid 2013“):

ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja tootlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstus-rajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)

TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandus-hoonemaa, laoplati maa)

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada kruntide ja hoonete konkreetset kasutusotsarvet, siis konkreetne krundile püstitatava hoone kasutamise otstarve määrata majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määruse nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ alusel ehitusprojekti koostamisel.

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
- 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Planeeritud kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 hoonestusalade kaugused meetrites kruntide piiridest on märgitud põhijoonisele.

Krundi pos nr 1 lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 4000 m² on planeeritud krundi pindalast (11385 m²) **35,1%** ja pos nr 2 lubatud suurim hoone ehitisealune pind 3000 m² on planeeritud krundi pindalast (8951 m²) **33,5%**.

Krundil pos nr 2 lubatud suurima hoonestuse kõrguse - kuni 9 m - määramisel on arvestatud naaberkatastriüksusel, Uusküla tee 31//Pääsukese (24504:004:0880) paikneva elamu insulatsioonitingimuste tagamisega.

Korrastatud asumiruumi tekkimise eesmärgil on planeeritud kruntidele ette nähtud paigutada hoonete teepoolsed fassaadid ja osa hoonemahte risti või paralleelselt Uusküla tee poolse krundipiiriga.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatud hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöõle kasuks vaashoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine nt aknarütmides, fassaadiliigendustes, viimistlusmaterjalide kombineerimisel jms. Vältida ilmetute „kuuri“ taoliste plekk-angaaride püstitamist.

Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katusekalde.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada tootmis/ärihoonetele sobivaid ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale (nt metall, kivi, betoon, krohv, klaas).

Vältida tuleb ka liiga suurel pinnal kirevate ja intensiivsete fassaadide värvitoonide kasutamist.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

4.5.1. Piirete paiknemine ja arhitektuurinõuded.

Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 piiridele, va raudtee poolsest piirist, on lubatud rajada kuni 2 m kõrguseid metall-võrk või metall-paneelpiirdeid. Raudtee poolsest piirist on piiread lubatud rajada roheala piirile, paiknemine täpsustada ehitusprojekti. Piirde joonised ja paiknemine esitada hoonete ehitusprojektides ja eelnevalt (eskiisis) kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on Nuudi teelt (eratee) maha pööravalt avaliku kasutusega kohalikult teelt - Uusküla teelt.

Uusküla tee sõidutee olemasolev laius ca 4,5m rahuldab vähendatud kiirusel 30 km/h liikluskooresseisu – sõiduauto ja sõiduauto kõrvuti ning veoauto ja jalgratas kõrvuti. Käesolevas detailplaneeringus Uusküla sõidutee ümberehitamist ei ole ette nähtud.

Uusküla tee ääres parkimine ei ole lubatud.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud võimaliku perspektiivse jalgte paiknemine.

Planeeritud hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud Uusküla teelt üks mahasõit (ristmik) max laiussega 12m, mis tagab planeeritud kruntidele kummalegi autonoomse juurdepääsu.

Juurdepääsud planeeritud kruntidele täpsustada kruntide hoonestusprojektides.

Tagada tuleb nähtavus väljasõidul Uusküla teele nähtavuskolmnurga piires, st nähtavuskolmnurgas võib olla vaid üksikuid puid, mitte kõrgemaid kui 0,4 m pöösaid; nähtavuskolmnurka ei või rajada läbipaistmatuid piirdeid.

Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Kohalik omavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi Uusküla tee kaitsevööndis, tuleb esitada kohalikele omavalitsusele nõusoleku saamiseks.

Kohaliku teega ristumiskoha ehitamiseks annab nõuded ehitusprojekti koostamiseks kohalik omavalitsus ja tee aluse katastriüksuse piires väljastab tee ehitusloa samuti kohalik omavalitsus (Ehitusseadustik § 99 lg (2) ja lg (3)).

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud **vähendada** avalikult kasutatava **tee kaitsevööndi** ulatust 30,0 m-lt 10,0 m-le äärmise sõiduraja välimisest servast.

Ehitusseadustiku § 72 (1) kohaselt on tee (tänav) kaitsevööndis on muu hulgas keelatud:

1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;

5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, pöõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lume-tõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

(3) Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avari või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamise kaasev kahju.

Üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimine on ette nähtud omal krundil.

Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabeli 9.10 „Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid“ p 5 *Tööstusettevõtte ja ladu* normist.

Pos. nr	Hoonete brutopind m ²	Normatiivne parkimiskohtade normatiiv Ä: 1/90 T: 1/250	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	3000 Ä 3000 T	33 12	45
2	2250 Ä 2250 T	25 9	34
KOKKU			79

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel kajastatud parkimine on illustratiivne.

Kui krundi hoonestamise ehitusprojekti kavandatakse normatiivist väiksem parkimiskohtade arv, tuleb see põhjendada (nt krundile püstitatakse väikese arvu töökohtadega hoonestus, ettevõtte organiseerib oma töötajate transport eribussitranspordiga, töötajate elukohad on planeeringuala lähipiirkonnas paiknevatel elamualadel mistõttu tööle tulla ei jalgse või jalgrattaga vms). Täpne liikluskorraldus, vajaminev parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustada ehitusprojekti.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue hoone(te) ehitusprojekti lahendada jalgrataste parkla või hoiuruum.

Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9.3 „Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv“ on tööstusettevõtte ja lao normatiiv 1 jalgrattakoht 12-ne töötaja kohta või 1 koht 200m² hoone suletud brutopinna kohta, st planeeringualal kokku 52 jalgrattakohta..

Teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kattega, nt asfaltkate, tänavakivi, murukivi (parkimiskohtade alune), graniit-sõelmed vms.

Täpne liikluskorralduse lahendus, parkimiskohtade, sh jalgrataste parkimiskohtade arvu vajadus ja paiknemine, teede ning platside katendite lahendus esitada ehitusprojekti.

Kõvakattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed tuleb vastavalt normatiivile puhastada enne imbsüsteemi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide ehitusprojektide mahus.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringus ärimaakruntide ja tootmismaa kruntide haljastustingimusi seatud ei ole.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavatele kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 ette nähtud kohustuslik haljaspind minimaalselt 20% krundi pindalast, millest ca 50% peab moodustama kõrghaljastus, st et krundile pos nr 1 on ette nähtud haljaspinda 2277m² ja krundile pos nr 2 on ette nähtud 1790m² haljaspinda.

Haljastuse eesmärgiks on planeeringualalt võimalike kahjulike mõjude (nt tolmu kandumise) takistamine lähinaabruses paiknevate olemasolevate elamute suunas ning piirkonnas juba toimiva ja jõudsalt areneva majandustegevustest tulevate mõjude täiendavaks leevendamiseks. Kõrghaljastus loob ka visuaalse puhvri elamute ja arendusala vahele.

Planeeritud krundi pos nr 1 lõunanurga alale on ette nähtud mitmerindelise (puude ja põõsaste kombinatsioon) puhver-haljastuse (kaitsehaljastuse) rajamine ja krundil pos nr 2 kirdeserva on ette nähtud ca 10m laiune mitmerindelise (puude ja põõsaste kombinatsioon) puhver-haljastuse (kaitsehaljastuse) rajamine, soovituslikult igihaljaste liikidega.

Lisaks on haljasalaks ka loodealal paikneva Uusküla kraavi ja planeeritud viibetiigi ala.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad.

Istutatavate puude istikud peavad olema vähemalt 2m kõrgused. Haljastuse rajamiseks tuleb tagada puudele vajalikud kasvutingimused.

Täpne haljastuse lahendus, sh puittaimestiku liigiline koosseis ja krundi heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

Teed ja parkimisalad peavad olema tolmuva kattega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms).

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht (soovituslikult hoones või varjualuses). Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Prügi konteinerite asukoht kavandada kas hoonesse või ehitada varikatuse ja piirdega, mille värv oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Iga krundi täpne jäätmete kogumine lahendada hoonestuse ehitusprojektis.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakord, milleks anda täpsemad nõuded ehitusprojektis. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 maapinda lubatud tõsta kuni 1m (abs 6.00) naaberkinnistute huve kahjustamata, st kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademe- ja pinnasevee juhtimist naaberkatastriüksusele. Uusküla tee servadesse sademevee juhtimine on keelatud, kuna see halvendab avaliku tee muldkeha niiskuserežiimi.

Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademe- ja liigeeve kogumist ja esmast puhastamist hoonestatava krundi piires.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus esitada hoone(te) ehitusprojektides.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ jms.

Planeeritud hoonete tuleohuklass (TP3, TP2 või TP1) määrata selle ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele, hoone suurusele, kasutusotstarbele, hoones kasutatavale tehnoloogiale, jms.

Hooned on lubatud püstitada vaid detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse.

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonete vaheli-

se kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjerveearustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Päästetehnika juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Hoonete ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästametiga.

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline - täpsustada ehitusprojekti mahus.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 "Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029" ja välja kujunenud olukord.

Planeeritud hoonestatavate kruntide veega varustamiseks on olemasolevad liitumispunktid Uusküla tee maa-alal (Uusküla tee lõik 2, 24501:001:1731) paikneva ühisveevarustuse torustikuga.

Planeeringuala vajalik vooluhulk on ca 3 m³/ööpäevas, 2,0 l/sek, mis eeldatavalt jaguneb planeeritud hoonestatavate kruntide vahel järgnevalt:

Krundi pos nr	Eeldatav veevajadus m³/ööpäevas	Vooluhulk liitrit/sekundis
Pos nr 1	1,5	0,8 l/sek
Pos nr 2	1,5	0,8 l/sek

Iga krundi veevajadus täpsustada hoonestuse ehitusprojekti.

Planeeritud kruntide veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda kohalikult vee-ettevõtjalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastada kohalikult vee-ettevõtjaga. Liitumiseks Uusküla ÜVK-ga tuleb tasuda liitumistasu. Liitumistasu suurus ja tasumise tingimused lepitakse kokku liitumislepingus.

5.2. Väline tulekustutusveevarustus.

Planeeringuala vajalik arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 20 ... 25 l/s 3 tunni jooksul. Ühisveevärgi torustikule rajatavatest tuletõrjehüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul.

Edasise projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja kavandada alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjervee vajadust tagada.

Hüdrandid on ette nähtud paigaldada sõidutee servast mitte kaugemale kui 2,5m ning tagatud peab olema nende teenindus-raadius 100m. Hüdrantide täpsed asukohad määrata veetorustiku ehitusprojekti.

Tulenevalt äri- ja tootmistegevusest tuleb täiendav tule kustutamiseks vajaminev veevaru tagada omale hoonestatavale krundile paigaldatava(te)st aastaringsest kasutatava(te)st tulekustutusvee mahuti(te)st. Veevõtukohta asukohta valikul tuleb jälgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata iga hoonestatava krundi hoone(te) ehitusprojekti.

Tulekustutusvesi peab vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ jt asjasse puutuvatele normidele.

5.3. Reovee kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse aluseks on lahenduse aluseks on Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 "Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029" ja välja kujunenud olukord.

Planeeritud hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 reoveekanaliseerimise olemasolevad liitumispunktid paiknevad Uusküla tee avalikult kasutatavale maa-alal (Uusküla tee lõik 2, 24501:001:1731).

Kuna Uusküla teele on ette nähtud rajada reoveekanaliseerimise survetorustik, siis hoonete ehitusprojektides kavandada vastavad individuaalsed pumplad survetorustikuga liitumiseks.

Planeeritud ärajuhitava reovee kogus on ca 3 m³/d, 3,1 l/s

Krundi pos nr	Eeldatav reoveekanaliseerimise kogus m ³ /ööpäevas	Vooluhulk liitrit/sekundis
Pos nr 1	1,5	2,4 l/sek
Pos nr 2	1,5	2,4 l/sek

Reoveekanaliseerimise ehitusprojektide koostamiseks taotleda kohalikul vee-ettevõtjalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastada kohalikul vee-ettevõtjaga. Liitumiseks Uusküla ÜVK-ga tuleb tasuda liitumistasu. Liitumistasu suurus ja tasumise tingimused lepivad kokku liitumislepingus.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, st sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanaliseerimisele ei ole lubatud.

5.4. Sademevee ärajuhtimine.

Piirkonna kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, st et sademevee juhtimine olmekanaliseerimisele on keelatud. Sademeveekanaliseerimise torustikud piirkonnas puuduvad.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Kiige katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarve muutmine äri- ja tootmismaaks, kus kõvakatttega alade (hooned ja teed ning platsid) osatähtsus võib olla maksimaalselt 80%.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 sademevee on ette nähtud osaliselt immutada omal krundil, osaliselt suunata rajatavate kraavide ja/või torustikuga planeeringuala läänealal paiknevasse Uusküla kraavi. Uusküla kraav suubub Kiige katastriüksuse ja mere vahelisel alal paiknevate raudteelõikude all paiknevasse ristkülikulise ristlõikega (kõrgus h = 2,0 m ja laius b=1,5 m, üldpikkus on ca 210 m) tunnelisse.

Projektbüroo Maa ja Vesi AS on koostanud 28.11.2023 eksperthinnangu Kiige katastriüksuse detailplaneeringuala sademevee arvutuslike vooluhulkade ja äravoolumahu määramiseks (vt Lisa 1). Eksperthinnang on vooluhulkade arvutus Eesti standardi EVS848:2021 meetodika alusel.

Arvutuslik vooluhulk eksperthinnangu koostamise ajal on 60 l/s, aastane Kiige katastriüksuselt ärajuhitav sademevee kogus praeguses olukorras on 2558 m³/aastas.

Kiige katastriüksuse detailplaneeringu realiseerimise järgselt suureneb sademevee arvutuslik vooluhulk - planeeritud kruntide pindalast kuni 80% ulatuses kõvakatttega pindade (hooned+teed ja platsid) rajamise korral - võrreldes praeguse olukorraga 344 l/s ja aastane äravoolu maht 7957 m³.

Perspektiivne äravoolu maht aastas kogu Uusküla kraavi valgalt (ca 194 ha), kui valgala pind ei muutu, on hinnanguliselt 430 tuhat m³. Kiige katastriüksuse perspektiivne äravoolu maht moodustab sellest 2,5%. Kui arvestada äravoolumahu suurenemist võrreldes praegusega, on Kiige katastriüksuse detailplaneeringuala osalus äravoolust 1,9%. Uusküla kraavi ja tunneli läbilaskevõime on piisav perspektiivsete vooluhulkade läbilaskmiseks.

Raudteeluse tunneli sissevoolu ette on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud Uusküla kraavile rajada viibetiik/settebassein, mis vähendab setete kandumist tunnelisse. Kuna settebassein on vaja aeg-ajalt vaja puhastada, siis basseini pealtlaius ei või olla suurem kui 15 m, mille puhul on võimalik seda ekskavaatoriga puhastada.

Planeeringuala sademe- ja liigvee hulga ja torustike tehnilised parameetrid täpsustada hoonestatavate kruntide ehitusprojektides, kui on selgunud kõvakatttega pindade osakaal.

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetele.

Kuna sademevee eesvooluks on looduskeskond, on asfaltkatttega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed vajalik puhastada enne looduskeskonda juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojekti(de)s.

5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 01.06.2022 tehnilised tingimused nr 412108.

Planeeritud hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 elektrivarustus on ette nähtud planeeringualast ca 400m kaugusel lõunasuunas paikneva rekonstrueeritava Kammi alajaama (alajaam paikneb Uusküla tee 19 kinnistul oleval keskpinge õhuliini mastil nr 8) baasil. Rekonstrueeritavast alajaamast planeeritud kruntide liitumispunktideni on kavandatud rajada 0,4 kV maakaabelliinid (AXPK või samaväärsega ringtoite süsteemis) paralleelselt Uueküla tee sõiduteega

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine Uusküla tee lõik 2 kinnistule (kü 24501:001:1731) planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 elektriga varustamiseks on ette nähtud paigaldada avalikult kasutatavale transpordimaale, krundi pos nr 1 piirile, kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp peavad olema alati valmis teenindatavad. Elektritoide planeeritud liitumiskilbist objektini teostada maakaabliga.

Kaablite ristlõiked määrata tööprojekti staadiumis.

Kummalegi krundile on kavandatud peakaitse 3x100A.

Elektritoide liitumiskilbist tarbija objektini teostada maakaabliga.

Kiige maaüksusel olemasolev endist majapidamist toitev õhuliin on ette nähtud likvideerida, st olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus avaliku tee valgustust ei käsitleta - Uusküla tee ääres on olemasolev tänavavalgustus.

5.7. Sidevarustus.

Perspektiivse sidevarustuse kavandamiseks on Telia Eesti AS-i andnud 05.07.2022 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36623431. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud perspektiivsena sidevarustuse kaablite paiknemine.

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud Nuudi tee ääres paiknevast sidekanalisatsiooni sidekaevust nr 15605 kuni moodustatavate kruntideni paralleelselt Uusküla teega. Planeeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale.

Vastavalt Kiige kinnistu omaniku soovile on sidevarustus plaanitud raadioside baasil.

Planeeringuala sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda vastavad tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.

5.8. Soojavarustus.

Planeeritud hoonete kütmine on ette nähtud erinevate küteliikide ja -viiside baasil (nt õhk-soojuspumbad, päikesepaneelid, gaasiküte omal krundil oleva mahuti baasil jms) või küttevariantide kombinatsioonina.

Konkreetne hoonete kütelahendus esitada hoonestuse ehitusprojektides.

6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.

Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 267 jäeti algatamata Kiige maaüksuse detailplaneeringule keskkonnamõjude strateegiline hindamine (edaspidi: KSH) põhjusel, et planeeringuala lähiümbrusest, looduslikest tingimustest, kavandatud tegevusest ning detailplaneeringulahendusest lähtuvalt eeldatavalt vajadust puudub, KSH eelhinnangu tulemustest lähtuvalt ei ole ette näha olulise negatiivse mõju ilmumist seoses kavandatava tegevuse elluviimisega. Eelhinnangu koostaja märgib, et analüüsitud teabe baasil, et KSH algatamine ja läbiviimine ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhutimissüsteemi seaduse alusel antud juhul vajalik ega otstarbekas. KSH eelhinnangus on antud soovitusel võimalikku kõrgveeaegse liigvee vältimiseks, võimaliku mürast tulenevat häiringu vähendamiseks ning teeb ettepaneku lahendada soojavarustus kütte baasil, mis väldiks võimalike tahkete osakeste emissiooni piirkonna välisõhku.

Planeeritud äri- ja/või tootmistegevus peab vastama Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringualal võtta kasutusele meetmed põhja-vee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Planeeringualale ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevust „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus“ (lühend: KeHJS) § 6 lõige 1 tähenduses.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust planeerida. **Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.**

Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294 algatatud, koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Kiige katastriüksus äri ja tootmise maa-alal. Koostatava üldplaneeringu seletuskirjas on sätestatud maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, mille kohaselt:

1) arvestatakse müra- ja saastetundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad) paiknemisega. Elamupiirkonnaga piirnevatel aladel arendada eelkõige keskkonnasõbralikku tootmistevõtet (väiketootmine, millega ei kaasne häiringuid, sh olulist liikluskõormuse tõusu) ning kaubandus- ja teenindusega seotud ettevõtlust;

2) tootmismaa müra- ja saastetundlike alaga piirnemisel on arendaja kohustus kaitsehaljastuse rajamine tootmismaa, müra- ja saastetundliku ala ning tootmisala vahele, kuna kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhversoonide loojana, leevendamaks külgnivate maakasutusviiside võimalikku ebakõla.

Nimetatud nõuetest on lähtutud Kiige detailplaneeringu lahenduste välja töötamisel.

Planeeringualal on lubatud tootmistevõtet, mis arvestavad keskkonnakaitsete piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

- büroopinnad, koos laondustevõtetega;
- toiduainete pakendamine, laomajandus k.a. külmladu;
- ehitusmaterjali ladustamine, tootmistevõtet vahese müra ja tolmuva, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, sanitehnika);
- kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
- trükindus, paljundustööd;
- paber- ja papptara koostamine;
- reklaamitooted;
- aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
- seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenus ja müük;
- teadustevõtet, õppetöö;
- väikelaevade ehitus, va plastikust väikelaevad;
- mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Tegevused, mille puhul peab tegevusloa andja andma eelhinnangu selle kohta, kas antud tegevusel on KeHJS § 6 lõige 2 kohane oluline keskkonnamõju, sh:

- põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- maavaravaru kaevandamine või kaevise rikastamine, geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või maavaravaru kaevandamise lõpetamine;
- energeetika;
- metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine; mineraalsete materjalide töötlemine;
- keemiatööstus;
- toiduainetööstus;
- tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- kummitööstus;
- infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- jäätmeäritus;
- turismimajandus;
- pinnatöötus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- loomakorjuse või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- vee erikasutus;
- puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- keraamika- või klaasitööstus;

- reovee ja setete käitlemine;
- muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.

Kuna tulevane äritegevuse või tootmise iseloom planeeringualal pole teada, siis seatakse käesolevas detailplaneeringus tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks välisõhu saasteluba, veeluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- **välisõhu saasteluba.** Atmosfääriõhu kaitse seadus sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.

- **jäätmeluba.** Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 2. Tegevusvaldkonnad, mille puhul on vajalik jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, on välja toodud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmelubade vajavate tegevusvaldkondade tegevuse täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ sätestab jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahut iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Teatud juhtudel ei ole jäätmete käitlemiseks jäätmeluba vaja ning tegevuseks piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist. Tegevused, mille puhul piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist, on välja toodud Jäätmeseaduse § 74 lõikes 1 ning Keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa olemine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.

- **veeluba.** Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.

- **maapõueseaduse** § 60 lg 1 sätestab ehitise püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel üle jääva kaealise kasutamise, sama § lg 3 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnametilt nõusoleku saamise korra. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Maapõueseaduse § 59 lg 1 ja 2 määratlevad kinnisasja piires maapõue kasutamise.

Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud, koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Kiige katastriüksus äri ja tootmise maa-alal. Koostatava üldplaneeringu seletuskirjas on sätestatud maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, mille kohaselt:

1) arvestatakse müra- ja saastetundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad) paiknemisega. Elamupiirkonnaga piirnevatel aladel arendada eelkõige keskkonnasõbralikku tootmistegevust (väiketootmine, millega ei kaasne häiringuid, sh olulist liikluskooormuse tõusu) ning kaubandus- ja teenindusega seotud ettevõtlust;

2) tootmismaa müra- ja saastetundlike alaga piirnevatel on arendaja kohustus kaitsehaljastuse rajamine tootmismaaale, müra- ja saastetundliku ala ning tootmisala vahele, kuna kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhvertsoonide loojana, leevendamaks külgnervate maakasutusviiside võimalikku ebakõla.

Müra.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud äri-/tootmisobjektide projekteerimisel ja rajamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestab eraldi müra normtasemed liiklusbüroo ja tööstusbüroo. Sellest lähtuvalt ei vaadelda liiklusbüroo ja tööstusbüroo summeeruvalt, vaid eraldi.

Kiige maaüksuse detailplaneeringuala peamiseks lisanduvateks müraallikateks saavad olla alale rajatavate hoonetega seotud tehn- ja tootmisseadmed, mille täpne paiknemine ja olemus pole detailplaneeringu staadiumis teada.

Äri- ja tootmismaa aladele kehtiva keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt müra piirväärtusi ei ole kehtestatud.

Arendustegevusega tuleb tagada, et äri- ja tootmisalade müraemissioon ei leviks külgnervatele elamualadele tasemel, mis ületaks elamualadel kehtivaid müra piirväärtusi.

Liiklusbüroo piirväärtused elamualadel (II kategooria aladel) on 60 dB päeval (65 dB teepoolsel küljel) ja 55 dB öösel (60 dB teepoolsel küljel).

Tööstusbüroo piirväärtused elamualadel (II kategooria aladel) on 60 dB päeval ja 45 dB öösel.

Selleks, et ei ületataks tööstusbüroo kehtivat ööaja piirnõrmi on vajalik, et alalt tulenev müraemissioon öisel ajal ei ületaks 55 dB/m².

Detailplaneeringualal kavandatava tegevuse realiseerumine põhjustab mõningast liikluskooormuse tõusu Uusküla teel ja seega võivad liiklusbüroo poolt mõjutatud olla Uusküla tee äärsed elamud.

Arvestada tuleb planeeringuala vahetusse lähedusse kavandatavast Rail Balticu raudteest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga.

Leevendavad meetmed.

Edasisel projekteerimisel kavandada leevendavaid meetmeid müranormtasemetega tagamiseks lähimate eluhoonete juures.

Asjakohane on koostada täpsem mürahinnang kui on selgunud alal kavandatav tegevus, alale paigutatavad seadmed, nende asukohad ja müraemissioonid ning ka vajadusel võimalikud tehnoloogilised lahendused müratasemetega vähendamiseks. Seda juhul kui alale kavandatakse edasisel projekteerimisel tegevusi või tehnoloogilisi seadmeid, mis põhjustavad väliskeskkonnas levivat müra.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooneid teenindavast transpordist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb avalikult kasutatava teedega ja sadama raudteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Uusküla tee omanik (Jõelähtme Vallavalitsus) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid tee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringus käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue (tootmis)tehnoloogia korraldamiseks selliselt, et tootmismaa krundi piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.

Ehitusprojekti koostamisel esitada äri- või tootmistegevuse kirjeldus, et välja selgitada mürahinnangu koostamise vajadus.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium esitas oma 13.01.2023 kirjas nr 1.10-17/2022/7410-4 nõude arvestada perspektiivse Rail Balticu kaubajaamaga Muuga sadama territooriumil võimalike müra- ja vibratsioonihäiringutega, mille leevendusmeetmed peab tagama detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isik. Uute hoonestusalade kavandamisel raudteemüra mõjutatud aladele ei saa panna kohustust raudteefrastruktuuri-ettevõtjale keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

Õhk. Radoon.

Planeeringuala ekspluateerimisel vältida võimalike tahkete osakeste emissiooni piirkonna välisõhku.

Kiige katastriüksus paikneb kõrge radooniriskiga alal. Hoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest.

Välisvalgustus.

Mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite) tuledest. Valgusreostuseks nimetatakse nähtust, mille korral tehisvalgus satub sinna, kuhu sel pole ette nähtud sattuda. Valgusreostus hõlmab eelkõige mitmeid kunstliku valguse ebaefektiivsust ja tarbetust kasutamisest tingitud probleeme. Selleks võivad olla tänavavalgustid ja reklaamplakadid, mis on halvasti projekteeritud, valesti varjestatud või suunatud otse taevasse. Samuti on valgusreostus tänavalaternatelt elamusse paistev valgus või ere valgus, mis väljub ettevõtete ja tööstuste territooriumilt ümbruskonda.

Mitteioniseerivat kiirgust (füüsikalises mõistes on seda ka valgus) reguleerib küll rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrus nr 38, kuid valgustuse osa selles toodud ei ole. Keskkonnanõuandjate üldosa seaduse § 7 lõikes 1 on välja toodud, et heide on õhku, vette või pinnasesse otseselt või kaudselt väljutatav aine, milleks võib olla ühe heite liigina ka valgus. Seega kehtivate seadustega juhitakse tähelepanu, et valgust võib ka teatud juhul pidada reostuseks ning see võib põhjustada häiringuid, kuid vastavad rakendusaktid valgusreostuse määratlemiseks ja reguleerimiseks puuduvad.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid Uusküla teel ega lähiala elamukruntide elanikke.

Soovitav on võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, st tuleb vältida valguse hajumist. Näiteks valgustite suunamine territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole jms;
- ülesse suunatud valgusvoog tuleb viia miinimumini – paigaldada „lambivarjud“, mis suunavad valguse horisontaaltasandist allapoole, eelistatult väiksema, kui 700 nurga all;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse. Sellisel juhul on tagatud parem nähtavus juba madalamate valgustuse näitajate juures.

Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvat režiimis valgusteid.

Õnnetuste ja avariide vältimine.

Planeeringuala maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamisel ei ole teada tulevaste äri- ja/või tootmishoonete konkreetset kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariilukordi kirjeldada. Võimalikud mõjud selgitada välja ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus.

Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse õigusaktidega kehtestatud nõudeid ja detailplaneeringus esitatud tingimusi.

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete ehitamise protsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tule- ja keskkonnakaitse- ja tervisekaitse-nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kasutusjuhendi kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema erialase hariduse ja tööohutusalaselt instrueeritud, nii on võimalik vältida ohtu inimese tervisele ja keskkonnale.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealastest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

Kiige maaüksuse detailplaneeringus käsitletav ala jääb maa-ameti kaardiserveri ohtlikud kütised, veevarustus, veeohutus rakenduse info kohaselt A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (AS DBT Muuga terminal, Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Koorma tn 13) ohualal (kus ohtu tüübiks on ülerõhk).

AS-i DBT Muuga sadamas asetseva terminali põhitegevuseks on puist- ja üldkaupade omanikele transiiditeenuste (ümberlaadimine, hoiustamine, segamine, pakendamine) osutamine. Kogu kaubavoost põhiosa moodustavad granuleeritud mineraalväetised.

DBT Terminal on A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ning omab vastavat tegevusluba ohtliku kemikaali käitlemiseks oma territooriumil (nr OKK 04-11). DBT Terminalist lähtuv võimalik õnnetus ei oma piiriülest mõju. Kõik suurõnnetuse ohuga ettevõtetele kehtestatud nõuded on täidetud ning vajalikud dokumendid on esitatud pädevatele asutustele.

Vt lisaks: <https://www.dbt.eu/est/ohutus-dbt/>

Käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamist.

Tuleohu levik on takistatud kui ehitistel kasutatakse tõhusaid tulekaitsevahendeid, vajadusel ka automaatseid tulekustutus-süsteeme.

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustööde teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

Mõjud looduskeskkonnale.

Kiige katastriüksus ei paikne rohevõrgustiku ega väärtuslikul miljö alal.

Planeeringu realiseerumisel suureneb autoliiklus Uusküla teel - käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Eesti standardi „Linnatänavad“ parkimisnormi kohaselt arendusalale 79 parkimiskohta.

Detailplaneeringus on esitatud nõue hoonestatavatele kruntidele jalgrattaparklate/hoiuruumide rajamiseks, mis eeldatavalt motiveerib lähedal elavaid töötajaid kasutama jalgrattaga liikumist ja vähendab autode kasutamist.

Põhjavee kaitse on tagatud kuna arendusala reovesi on ette nähtud suunata Uusküla teel paiknevasse olemasolevasse reoveekanalisatsiooni, parkimis- ja laadimisalade sademevesi tuleb enne looduskeskkonda juhtimist puhastada.

Planeeringulahenduses on kavandatud suhteliselt väikese pindalaga kõvakattega teed, laadimis- ja parkimisalad, mis on kavandatud hoonestuse ja kõrghaljastusega alade vahele. Hoonete ja kõrghaljastuse varjud ei võimalda päeva jooksul kogu kõvakattega ala soojenemist korraga, st suure pindalaga soojussaari ei teki.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Ala korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja see vähendab kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Juurdepääs - hea viidastus ja teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Piirata krunt sobivate piiretega. Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Nähtavus ja vaateväli - planeeringualal tagada hea nähtavus. Samas tuleb järgida meetmeid valgusreostuse vältimiseks. Hoonete fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust. Fassaadil ei tohi kasutada prožektoreid, mis võiksid liiklejaid pimestada. Tuleb vältida läbipaistmatuid takistusi vaateväljas (nt. plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi.

Parklad, kõnniteed ja ka majaesised tuleb valgustada. Pimedad hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustab kuritegevust.

Vargused ja vandalism - jälgida tuleb hoonete tagumisi juurdepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavuse aeg murdvarguste katsete suhtes.

Hoonestatavatele kruntidele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

Ehitusprojekt koostamisel arvestada asjakohaste järgmiste seadusete ja normdokumentidega, muu hulgas:

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja teistest asjasse puutuvatest normdokumentidest
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Ehitusprojekti(de) koostamiseks teostada geodeetilised ja ehitus-geoloogilised uuringud.
- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Hoone ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoone ehitusprojekti esitada krundipiirete täpne lahendus.
- **Kruntide hoonestamiseks tuleb eelnevalt omavalitsusele esitada hoonestuse eskiislahendus koos kavandava tehnoloogilise kirjelduse ja asendiplaani lahendusega**
- Äri- ja/või tootmismaa kruntide hoonestamisel ja kasutamisel tuleb arvestada Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse nõuetega.
Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Hoonete raudtee poolsete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide (aknad, värseõhuklapid) valikul tuleb arvestada suurema transpordimüraga. Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (kabinetid, nõupidamisteruumid) ei kavandataks raudtee poolsele küljele.
- Tootmistehnoloogia kavandada selliselt, et tootmis- või ärikruundi piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.
- Tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruse elanikke, st valida sellest lähtuvalt parim seadmete asukoht.
- Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhtusega, tagades siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtuse.
- Projekteerimisel arvestada järgmisi leevendavaid meetmeid müranormtasemete tagamiseks lähimate eluhoonete juures:
 - projekteerimisel arvestada rajatavate hoonete müravarjestavat mõju ning paigutada müra tekitada võivad tehnoseadmeid hoonete planeeringuala siseosa poolsetele osadele;
 - projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigutamisel arvestada nende müratasemeid, kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada nt müraekraanidega. Müraekraanide projekteerimisel tuleb kaasata vastav erialaspetsialist vältimaks ekraanidest tekkivaid müra peegeldusi, mis võiksid vastupidiselt eesmärgile suurendada mürahäiringuid. Alternatiivina võiks eelistada väiksema müraemissiooniga seadmeid.

- Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.08.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetega ning asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojekti.
- **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- **Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt tehnilised tingimused.**
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu- ja/või ressursivaldajatega.
- Telia Est AS nõuded sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks:
 - Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
 - Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks Liinirajatiste kaitsevööndis.
 - Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: jypohja@boftel.com). Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult väljastatud tööloa alusel.
 - Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000.
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Ehitusprojekti lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Sademevee vooluhulk on Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 14 lg 10 alusel soovituslik arvutada standardis EVS 848 „Väliskanalisisatsiooni-võrk“ või muus samaväärises standardis sätestatud meetodika alusel.
- Hoonestuse ja teede ning platside projekteerimisel näha ette meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks, sh sademevee kohtkäitlemise meetmed, et vältida koormust eelvoolule. Eelistatud on pinnasesse immutamise, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
- **Uusküla kraavi rekonstrueerimiseks tuleb koostada vastav ehitusprojekt, milles täpsustada kraavi vajalik ristlõige ja sette/viibetiigi maht.**
 - Eesti Raudtee AS 11.01.2023 kiri nr 4-1.5.7/1361-I-6 on esitanud nõude sademevee ärajuhtimise ja olemasoleva kraavi rekonstrueerimise/kindlustamise projekti koostamiseks ja esitada hoonestuse ehitusprojekti mahus. Planeeritavad muudatused äravoolu kraavi paiknemise või pikiprofiilide osas kooskõlastada täiendavalt AS-ga Tallinna Sadam ja aktsiaseltsiga Eesti Raudtee / . Lisaks selgitame kuna äravoolu kraav ja selle paiknemine omab Nuudi tee 19 kinnisasja kasutamisel olulist tähtsust, tuleb kõik planeeritavad senise veerežiimi muudatused ja tegevused kooskõlastada ka aktsiaseltsiga Eesti Raudtee.
- Hoone ehitusprojekti esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Ehitusprojekti esitada krundi piirete lahendus.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda
 - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetselt
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus
 - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad ukSED, lukud ja aknad
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.

- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti esitas oma 03.01.2023 kirjas nr 16-6/22-18044-002 nõude taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt raudtee kaitsevööndis ehitamiseks vastavalt Ehitusseadustiku § 73-le. Loa taotlemiseks Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt saata vähemalt 30 päeva enne tööde algust aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.
- Eesti Raudtee AS 11.01.2023 kiri nr 4-1.5.7/1361-I-6 on esitanud nõude Kiige maaüksuse detailplaneeringu realiseerimiseks koostatavate ehitusprojektides arvestada:
 - Arvestada raudtee kaitsevööndiga, mille laius on määratud ehitusseadustiku § 73 lõikes 1 ning raudtee kaitsevööndis kehtivate piirangutega vastavalt ehitusseadustiku §-des 70, 73 toodule.
 - Raudtee kaitsevööndis ehitusprojektide koostamiseks, sealhulgas planeeritud kruntidelt sademevee ärajuhtimise, olemasoleva **Uusküla kraavi rekonstrueerimise/kindlustamise ning planeeritud sademevee viibetiigi/settebasseini ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda aktsiaseltsilt AS-lt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.**
Planeeritavad muudatused äravoolu kraavi paiknemise või pikiprofiilide osas kooskõlastada täiendavalt AS-ga Tallinna Sadam ja AS-ga Eesti Raudtee
 - Projekteeritavad lahendused ei tohi takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit, ohustada raudtee liiklust ning raudtee sideehitiste ja elektripaigaldiste hoolduse, remondi ja ehitamise teostamist.
 - Kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale alale arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale. Eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.
 - Arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad) leevendavate meetmete rakendamine. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.
 - Planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel arvestada, et see ei tohi halvendada vedurijuhile rongiliikluse signaalitulede nähtavust raudteel.

9. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

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.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 131 lg 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse § 131 lg lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukooste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Haldusleping avalikustatakse kohaliku omavalitsuse veebilehel.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

1) katastriüksuse jagamine ja maa sihtotstarvete määramine vastavalt käesolevas detailplaneeringus kehtestatud maa otstarbele;

2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine:

käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine Uusküla tee lõik 2 kinnistule (kü 24501:001:1731) planeeritud madalpingekaabli kaitsevööndi (kriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused (Planeerimisseaduse § 140).

Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritud kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistute omanike õigusi või ei kitsendaks naaberkinnistute maa kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistute omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik.