

## ***Liiviku maaüksuse ja lähiala detailplaneering***

Harjumaa, Jõelähtme vald, Loo alevik ja Sahaküla



Volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8,  
ruumilise keskkonna planeerija, tase 7: Heiki Kalberg  
Volitatud maastikuarhitekt-ekspert, tase 8: Tanel Breede

Planeeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu algatamise taotleja: OÜ Locorum; Osaühing Vikinghaus

Töö nr: 23022DP3  
Kuupäev: 08.06.2026

Esikaane illustratsioon: Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto

©AB Artes Terrae OÜ 2026



## Sisukord

<b>1</b>	<b>Üldinfo.....</b>	<b>5</b>
1.1	Sissejuhatus.....	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid.....	6
1.3	Planeeritava alal kehtivad piirangud ja kitsendused.....	6
1.4	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	7
1.4.1	Kehtiv üldplaneering .....	7
1.4.2	Koostamisel olev üldplaneering .....	7
1.4.3	Kehiva üldplaneeringu muutmise põhjendus .....	7
1.5	Vastavus maakonnaplaneeringule .....	9
1.6	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	9
1.7	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
<b>2</b>	<b>Planeeringulahendus.....</b>	<b>11</b>
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine .....	11
2.2	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	14
2.3	Liikluskorralduse põhimõtted .....	14
2.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	14
2.5	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine .....	15
2.5.1	Juurdepääs avalikule teele .....	15
2.5.2	Veevõrk ja tuletõrjevesi .....	15
2.5.3	Kanalisatsioon .....	15
2.5.4	Sademevesi.....	16
2.5.5	Elektrivõrk .....	16
2.5.6	Sidevõrk.....	17
2.5.7	Gaasivõrk.....	17
2.6	Tuleohutus.....	17
2.7	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	18
2.8	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused .....	18
2.9	Servituutide, sundvalduse seadmise vajadus.....	18
2.10	Planeeringu elluviimine.....	19
<b>3</b>	<b>Arvamuste ja kooskõlastuse kokkuvõte .....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>Graafiline osa (esitatud digitaalselt eraldi failidena) .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Planeeringu lisad .....</b>	<b>24</b>





## 1 Üldinfo

### 1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Jõelähtme vallas Loo alevikus ja Saha külas maaüksusi:

- Saha küla Liiviku maaüksus (katastritunnus 24504:003:0679, maatulundusmaa);
- Loo alevik Karukella tee (katastritunnus 24504:003:0742, transpordimaa);
- Loo alevik Hiireherne tee (katastritunnus 24504:003:0755, transpordimaa);
- Loo alevik Miku tee (katastritunnus 24504:003:0531, transpordimaa);
- Loo alevik Mikumaa (katastritunnus 24504:003:0729, üldkasutatav maa);
- Loo alevik Karukella tee 1 (katastritunnus 24504:003:0731, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 2 (katastritunnus 24504:003:0732, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 4 (katastritunnus 24504:003:0733, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 6 (katastritunnus 24504:003:0734, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 8 (katastritunnus 24504:003:0735, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 10 (katastritunnus 24504:003:0736, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 12 (katastritunnus 24504:003:0737, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 14 (katastritunnus 24504:003:0738, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 16 (katastritunnus 24504:003:0739, elamumaa);
- Loo alevik Karukella tee 18 (katastritunnus 24504:003:0741, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 1 (katastritunnus 24504:003:0743, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 2 (katastritunnus 24504:003:0744, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 4 (katastritunnus 24504:003:0745, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 6 (katastritunnus 24504:003:0746, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 8 (katastritunnus 24504:003:0747, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 10 (katastritunnus 24504:003:0748, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 14 (katastritunnus 24504:003:0751, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 16 (katastritunnus 24504:003:0752, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 18 (katastritunnus 24504:003:0753, elamumaa);
- Loo alevik Hiireherne tee 18a (katastritunnus 24504:003:0754, tootmismaa);
- Saha küla Hundinuia tee 2 (katastritunnus 24504:003:0756, elamumaa);
- Saha küla Hundinuia tee 4 (katastritunnus 24504:003:0757, elamumaa);
- Saha küla Hundinuia tee 6 (katastritunnus 24504:003:0758, elamumaa);
- Saha küla Hundinuia tee 8 (katastritunnus 24504:003:0759, elamumaa);
- osaliselt Loo alevik 11302 Lagedi-Kostivere tee L1 (katastritunnus 24504:003:0967, transpordimaa).

Planeeringuala suurus on ca 22,7 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maaüksuste piire, näha Liiviku maaüksusele osaliselt ette elamumaa sihtotstarve ning määrata maaüksuste ehitusõigus, täpsustada hoonestustingimused, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.



## 1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Jõelähtme Vallavolikogu 14. jaanuari 2026. a otsus nr 22 „Saha küla ja Loo aleviku Liiviku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geoalus OÜ poolt novembris 2023 koostatud geoalust, töö nr 23-G485. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendavalt on koostatud gaasitoru teostusmöödistus Kagu Geodeesia OÜ 07.04.2026 a. töö nr 26T032. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273).

Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud:

- Liivamäe küla Vanasauna 2 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 41);
- Liivamäe küla Nurmiku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 04.08.2022 korraldusega nr 702);
- Liivamäe küla Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.06.2022 otsusega nr 75);
- Loo alevik Lõuna tee 49 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.01.2020 otsusega nr 365);
- Saha küla Miku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.03.2005 otsusega nr 174);
- Saha küla ja Loo aleviku Miku 1, Miku 2 ja Miku 3 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2007 otsusega nr 161).

## 1.3 Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuste liikide elupaiku ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Planeeringualal kehtivad piirangud ja kitsendused:

- avalikult kasutatava tee riigi kõrvalmaantee nr 11302 Lagedi-Kostivere tee teekaitsevöönd 30 m;
- Rebala muinsuskaitseala;
- matmispaiga sanitaarkaitseala;
- Saha peakraavi veekaitsevöönd;
- geodeetilise märgi 2047 kaitsevöönd;
- AS Gaasivõrk gaasipaigaldise kaitsevöönd;
- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste keskpinge õhuliinide kaitsevööndid;
- AS Loo Elekter maakaabelliinide kaitsevööndid;

- Elering AS, Enefit AS ja Eesti Lairiba arenduse SA sideehitiste kaitsevöönd.

Geodeetiline märk 2047 asub planeeritud kõnnitee alal krundil Pos 87. Seoses planeeritud tegevusega tuleb geodeetiline märk nõuetekohaselt ümber tõsta. Märki uus asukoht määratakse ümbertõstmise protsessis.

## 1.4 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

### 1.4.1 Kehtiv üldplaneering

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala valdavalt tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud pere-, paaris ja ridaelamu maa-ala, kus pereelamukrundi minimaalne suurus on 1500 m<sup>2</sup> ja paariselamu maal 3000 m<sup>2</sup>, suurim hoonestusalune pind on 15-20% krundi pindalast. Ridaelamu maa krundi täpne suurus ja hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga. Krundi suuruse määramisel lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m<sup>2</sup> x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus 8 m. Liiviku maaüksuse osas asub planeeringuala üldplaneeringu kohases hajaasustuses.

### 1.4.2 Koostamisel olev üldplaneering

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) kohaselt jääb planeeritav ala tervikuna tiheasusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu maa, kuhu võib ehitada üksik-, kaksik- ja ridaelamuid.

Ridaelamu puhul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m<sup>2</sup> x ridaelamu bokside arv x 0,3. Ühele krundile võib rajada mitu ridaelamut, kui krundi suurus seda võimaldab. Uue üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib põhjendatud juhtudel elamumaa krundi suurus olla erinev eelnevalt sätestatust, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jmt.

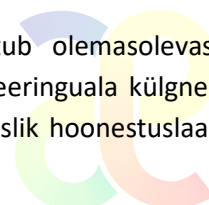
Jõelähtme valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on Jõelähtme valla üldplaneeringus arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui Harju maakonna ruumilise arengu suundumustega. Ruumilise arengu põhimõtted põhinevad valla keskkonnaväärtuste hoidmise ja edasiarendamise soovile ning Jõelähtme valla arengukavas sõnastatud visioonile ja arengumudelile. Ruumilise arengu põhimõtted on üldplaneeringu lahenduse põhimõtteline osa, annavad suunised edaspidiseks maakasutuseks, ehitamiseks ja ruumikujunduseks valla territooriumil ning on aluseks maakasutuse juhtotstarvete määramisele ja hilisemale arendustegevuse suunamisele. Planeerimisprotsessis kokku lepitud ruumilise arengu põhimõtted väljendavad ühiskondlikku kokkulepet, kuidas Jõelähtme valla territooriumi edasi arendada. Kavandataval planeeringulahendusel puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga ja valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Planeeringuala on haaratud Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

### 1.4.3 Kehiva üldplaneeringu muutmise põhjendus

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud elamumaa kruntide minimaalse suuruse ning Liiviku maaüksuse juhtotstarbe osas.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna kavandatav lahendus lähtub olemasolevast väljakujunenud asustusstruktuurist ja piirkonna ruumilise arengu loogikast. Planeeringuala külgneb olemasolevate elamualadega ning piirkonnas on juba välja kujunenud tiheasustuslik hoonestuslaad





koos üksik-, kaksik- ja ridaelamutega. Kavandatud lahendus jätkab olemasolevat tänavavõrku, krundistruktuuri ja hoonestuslaadi ning moodustab olemasoleva asustusega ruumiliselt sidusa terviku.

Lisaks ei ole Liiviku maaüksuse detailplaneeringuga hõlmatud põllumajandusmaa osa kasutamine põllumajanduslikuks tootmiseks pikaajaliselt perspektiivne. Kuigi maaüksusel paikneva põllumassiivi perspektiivseks boniteediks on hinnatud 50 hindepunkti, ei realiseeru see tegelikkuses piirkonnas paikneva maaparandussüsteemi mittetoimimise tõttu. Maaüksusel asuv maaparandussüsteem on välja arvatud riigi poolt korrashoitavate maaparandussüsteemide nimistust ning selle seisukorra tõttu on põllumassiivi mullastiku omadused halvenenud, mistõttu ei ole ala sobiv teravilja- ega õlikultuuride kasvatamiseks. Praktikas on maaüksusel võimalik kasvatada peamiselt heintaimi.

Põllumajandusliku kasutuse efektiivsust piiravad täiendavalt tehnilised ja ruumilised asjaolud. Põllumassiivile ligipääsuks on vajalik ületada AS-ile Gaasivõrk kuuluv gaasitorustik, mis paikneb maapinnale suhteliselt lähedal. Seetõttu ei ole raskete põllumajandusmasinate regulaarne liikumine sellel alal soovitatav. Samuti paikneb põllumassiiv vahetult olemasolevate elamualade naabruses, mistõttu on taimekaitsevahendite kasutamine, väetamine ning muude põllumajandustööde tegemine oluliselt piiratud ning põhjustab sageli konflikte ja häiringuid ümberkaudsetele elanikele.

Arvestades, et piirkonnas tegutseval põllumajandusettevõttel on kasutuses ulatuslikud ja põllumajanduslikuks tootmiseks sobivamad maa-alad, ei avalda kõnealuse maaüksuse osaline kasutuselevõtt elamuarenduseks olulist negatiivset mõju põllumajanduslikule tootmisvõimekusele ega piirkondlikule toidutootmisele. Samas võimaldab maaüksuse osaline kasutuselevõtt elamumaana olemasoleva asustusstruktuuri loogilist jätkamist ning maaressursi otstarbekamat kasutamist.

Planeeringuala asub Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas ning alal on võimalik kasutada olemasolevat tehnilist ja sotsiaalset taristut. Planeeringuala paikneb hea ligipääsetavusega asukohas, kus on olemas ühendused Loo aleviku teenuste, ühistranspordi ning kergliiklusteedega. Kavandatud areng toetab kompaktse ja taristupõhise asustuse kujundamise põhimõtet ning vähendab vajadust hajusalt paikneva uue elamuehituse järele.

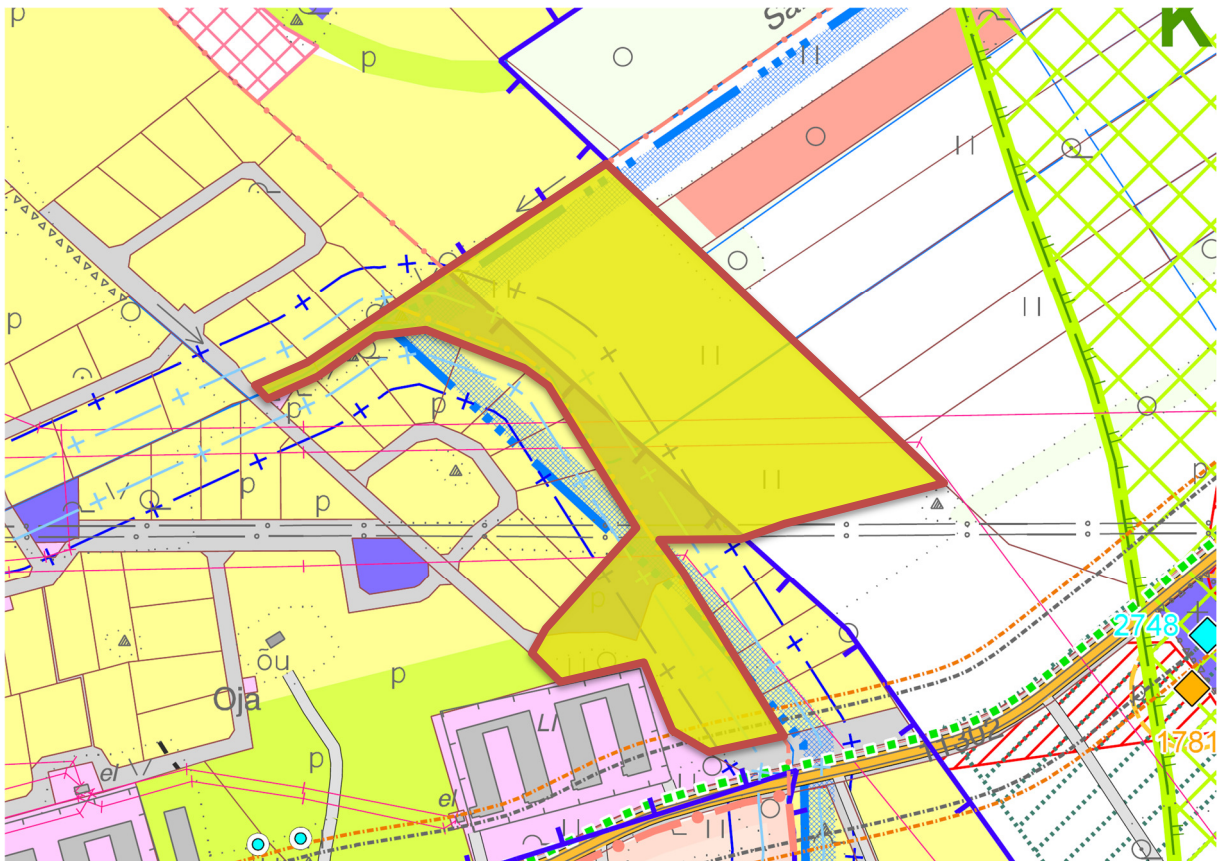
Planeeringulahendus arvestab olemasolevate keskkonnatingimustega ning säilitab olulises ulatuses rohe- ja puhveralad. Planeeringuga on kavandatud avalikult kasutatav ribapark koos kergliiklusteedega Saha peakraavi äärde, millega parandatakse piirkonna avaliku ruumi kvaliteeti ning luuakse täiendavad rekreatsioonivõimalused nii planeeringuala elanikele kui laiemale piirkonnale.

Kavandatud lahendus on kooskõlas koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale ning mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu maa. Koostamisel olev üldplaneering näeb piirkonnas ette kompaktse asustuse arendamist ning võimaldab paindlikumat lähenemist elamumaa kruntide suurustele, arvestades piirkonna iseloomu, olemasolevat infrastruktuuri ja väljakujunenud asustustruktuuri.

Eeltoodust tulenevalt on üldplaneeringu muutmine käesoleva detailplaneeringu koostamisel põhjendatud ning vastab Jõelähtme valla ruumilise arengu eesmärkidele.







#### LEGEND

Üldplaneeringu järgne maakasutus

- Pere-, paaris- ja ridaelamu maa
- Üldkasutava hoone maa
- Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (parkla)



Maakasutuse muutmise ettepanek

Üldplaneeringu muutmise ettepanek kaardil maakasutuse muutmise osas.

### 1.5 Vastavus maakonnaplaneeringule

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.14/78) kohaselt jääb planeeringuala väljapoole linnalise asustusega ala, kuid koostamisel oleva üldplaneeringuga täpsustatakse maakonnaplaneeringut ja linnalise asustuse ala ehk tiheasustusala laiendatakse. Tiheasustusala laiendamine on põhjendatud ja kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega, kuna lähtub tasakaalustatud ja kompaktselt arenevast asustussüsteemist. Maakonnaplaneeringus on sätestatud, et linnalise asustusega aladel tuleb arenguid kavandada eelkõige tihendamise põhimõttel, kasutades ära olemasolevat taristut ja tühjana seisvaid hoonestusalasid. Koostamisel olevas üldplaneeringus nähakse ette tiheasustusala laiendamine, mis arvestades olemasolevat krundistruktuuri ja transpordimaade olemasolu ning külgnevaid väljaarendatud elamualasid on kooskõlas asustuse suunamise põhimõtetega.

### 1.6 Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2 (Kontaktvööndi joonis).

Planeeringuala paikneb Loo aleviku ja Saha küla piiril. Juurdepääs planeeringualale on riigi kõrvalmaanteelt nr 11302 Lagedi-Kostivere tee läbi eraomandis oleva Karukella tee.



Planeeringualast põhjapool asub Liivamäe küla elamupiirkond, kus asuvad nii üksikelamud, paariselamud kui ridaelamud. Edelas asuvad tootmishooned. Läänes on elamumaa krundid, mis on suures osas välja ehitamata. Idasse jäävad põllumaad. Lõunapool jätkub väiksem elamupiirkond.

Lähim bussipeatus „Saha kabel“ asub planeeringualast 50 m kaugusel Lagedi-Kostivere teel.

Kauplused, toitlustusasutused, postkontor, kultuurikeskus, lasteaed, kool ning sportimisvõimalused asuvad Loo alevikus. Loo alevikku saab liikuda erinevaid teid kasutades Lagedi Kostivere tee kaudu, Saha tee kaudu või läbi Liivamäe küla elamualade. Saha teel on välja ehitatud eraldiseisev kergliiklustee, samuti on kergliiklustee Lagedi teel. Lagedi-Kostivere tee lõigul kergliiklustee puudub. Seega on kergliiklejatel kõige lühem ja turvalisim tee Loo alevikku läbi Liivamäe küla elamuala.

### 1.7 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala krundid on hoonestamata. Valdavalt on tegemist varem välja krunditud elamumaade, üldmaa ja transpordimaadega ning ühe jagamata Liiviku maaüksusega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringualal olevad maad on nii kasutuses olevad põllumaad ja karjamaad kui kasutusest välja jäänud endised põllumaad. Planeeringuala läbib Saha peakraav.

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala gaasitorustik, elektri õhuliinid ja elektri ja side maakaablid.

Väärtuslikku haljastust planeeringualal ei esine. Peamiselt kraavi kallastel kasvab isetekkeline looduslik uuendus lehtpuude ja -põõsaste näol.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.



## 2 Planeeringulahendus

### 2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Planeeringuga on kavandatud 69 üksikelamukrunti ning 10 ridaelamukrunti. Transpordimaa krunte on planeeritud 9 ning üldmaa krunte 7. Lisaks on kavandatud üks maatulundusmaa krunt.

Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud alljärgnevas tabelis ja põhijoonisel.

Pos nr	Pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim ehitisealune pind (m)	Hoonete suurim arv krundil
1	1542	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
2	1511	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
3	1503	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
4	1503	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
5	1506	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
6	1537	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
7	1561	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
8	1506	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
9	1505	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
10	1522	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
11	1682	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
12	1505	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
13	1528	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
14	1643	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
15	1530	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
16	1529	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
17	1504	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
18	1555	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
19	1514	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
20	1558	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
21	1778	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
22	1721	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
23	1502	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
24	1500	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
25	1579	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
26	1539	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
27	1516	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
28	1504	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
29	1520	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
30	1505	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
31	1502	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
32	3032	Ridaelamu maa	9,0	450	1 põhihoone, kuni 6 boksi
33	3160	Ridaelamu maa	9,0	525	1 põhihoone, kuni 7 boksi
34	2778	Ridaelamu maa	9,0	450	1 põhihoone, kuni 6 boksi
35	3172	Ridaelamu maa	9,0	525	1 põhihoone, kuni 7 boksi
36	3629	Ridaelamu maa	9,0	600	1 põhihoone, kuni 8 boksi
37	3154	Ridaelamu maa	9,0	525	1 põhihoone, kuni 7 boksi

Pos nr	Pindala (m²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim ehitisealune pind (m)	Hoonete suurim arv krundil
38	3640	Ridaelamu maa	9,0	600	1 põhihoone, kuni 8 boksi
39	3150	Ridaelamu maa	9,0	525	1 põhihoone, kuni 7 boksi
40	2732	Ridaelamu maa	9,0	450	1 põhihoone, kuni 6 boksi
41	2280	Ridaelamu maa	9,0	375	1 põhihoone, kuni 5 boksi
42	1501	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
43	1506	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
44	1502	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
45	1501	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
46	1509	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
47	1500	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
48	1503	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
49	1503	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
50	1505	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
51	1577	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
52	1502	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
53	1509	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
54	1502	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
55	1613	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
56	1510	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
57	1500	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
58	1504	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
59	1507	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
60	1518	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
61	1519	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
62	1581	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
63	1526	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
64	1526	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
65	1526	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
66	1526	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
67	1529	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
68	1555	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
69	1505	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
70	1505	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
71	1505	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
72	1505	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
73	1527	Üksikelamu maa*	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
74	1636	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
75	1506	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
76	1506	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
77	1505	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
78	1506	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
79	1506	Üksikelamu maa	9,0	225	1 põhihoone, 2 abihoonet
80	2370	Tee ja tänava maa	-	-	-
81	2249	Tee ja tänava maa	-	-	-
82	2596	Tee ja tänava maa	-	-	-

Pos nr	Pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim ehitisealune pind (m)	Hoonete suurim arv krundil
83	1461	Tee ja tänava maa	-	-	-
84	2568	Tee ja tänava maa	-	-	-
85	2110	Tee ja tänava maa	-	-	-
86	1808	Tee ja tänava maa	-	-	-
87	10548	Tee ja tänava maa	-	-	-
88	7567	Tee ja tänava maa	-	-	-
89	2565	Üldmaa	-	-	-
90	1236	Üldmaa	-	-	-
91	1300	Üldmaa	-	-	-
92	2654	Üldmaa	-	-	-
93	1983	Üldmaa	-	-	-
94	9328	Üldmaa	-	-	-
95	5042	Üldmaa	-	-	-
96	32825	Maatulundusmaa	-	-	-

\* - Krunte Pos 27/28, 29/30, 56/57, 58/59, 60/61, 68/69, 70/71, 72/73 võib liita. Ehitisealune pind liidetakse. Pos 27/28, 29/30 liidetud krundi pindala on suurem kui 3000 m<sup>2</sup> ning sellele on lubatud ehitada kuni 6 boksiga ridaelamu. Pos 56/57, 58/59, 60/61, 68/69, 70/71, 72/73 liidetud krundi pindala on suurem kui 3000 m<sup>2</sup> ning sellele on lubatud ehitada kuni 4 boksiga ridaelamu.

Krundile Pos 1 kuni 31 ja Pos 42-79 on määratud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoonete ehitamiseks.

Krundile Pos 32 kuni 41 on määratud ehitusõigus ridaelamu ehitamiseks.

Krundile 32 on lubatud ehitada kuni 6 boksiga ridaelamu.

Krundile 33 on lubatud ehitada kuni 7 boksiga ridaelamu.

Krundile 34 on lubatud ehitada kuni 6 boksiga ridaelamu.

Krundile 35 on lubatud ehitada kuni 7 boksiga ridaelamu.

Krundile 36 on lubatud ehitada kuni 8 boksiga ridaelamu.

Krundile 37 on lubatud ehitada kuni 7 boksiga ridaelamu.

Krundile 38 on lubatud ehitada kuni 8 boksiga ridaelamu.

Krundile 39 on lubatud ehitada kuni 7 boksiga ridaelamu.

Krundile 40 on lubatud ehitada kuni 6 boksiga ridaelamu.

Krundile 41 on lubatud ehitada kuni 5 boksiga ridaelamu.

Ridaelamu kruntidele ei ole lubatud ehitada abihooned.

Krundid Pos 80 kuni 88 on planeeritud juurdepääsuteedeks.

Krundid Pos 89 kuni 95 on planeeritud üldmaaks, millele on kavandatud Saha peakraavi kõrvale ribapark koos kergliiklustee, haljastuse, spordi- ja mänguvahenditega.

Krundil Pos 96 on planeeritud säilitada maatulundusmaa sihtotstarve.



Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundipiirist ning tänavamaapoolsel küljel 7 m kaugusel krundipiirist.

## 2.2 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas. Hooned tuleb tänava lõikes lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega. Kokkuleppel (kokkulepe sisaldab ka vastava materjali kasutamise kohustust) kõigi kinnistute omanikega on moodustuva tervikruumi ulatuses lubatud ka lahendused, mida eespool kirjeldatud pole.

Planeeritud põhihoone suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on 9,0 m, korruselisis 2 korrust või 1- ja 2-korruselised mahud, katusekalded kõrgemal mahul kuni 18° (viilkatus), madalamal mahul 0° (lamekatus), harjajoon paigutada paralleelselt või risti tänavaga. Abihoone suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on 3,5 m. Planeeringualale planeeritud hoonestustüüp, lubatud suurimad kõrgused ning kohustuslikud ehitusjooned on esitatud ka joonisel 4 *Põhijoonis*. Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus, selle tegemisel järgida radoonikaitse nõudeid.

Elamukruntide tänavate poolsete piiretena võib kasutada kivi-metall piirdeid ning keevispaneel piirdeid, külgmiste ja tagumiste krundipiiride piiretena võib kasutada ka võrkpiiret. Kõikidel krundipiiridel on lubatud ka hekid. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m.

## 2.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Vastavalt standardile EVS 841 „Linnatänavad“ on elamuala sisese tee laius projektkiirusel 30 km/h puhul planeeritud 5,0 m laiune. Sõidutee kõrvale on planeeritud 3,0 m laiune ühepoolne kõnnitee. Kavandatud sõidutee katend on planeeritud asfaltkattega, jalgte katend on planeeritud asfaldi või sillutiskiviga. Tupiktänavate lõppu on planeeritud ümberpöördekoht.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Krundisiseselt tuleb tagada parkimiskohad vähemalt kahele autole ühe leibkonna kohta.

Planeeritud juurdepääsutee ja Lagedi-Kostivere ristmiku lahenduse esialgne ruumivajaduse lahendus on kantud põhijoonisele. Arvestatud on lisanduva vasakpöörderaja ruumivajadusega. Täpne ristmiku lahendus koostatakse ehitusprojektis pädeva spetsialisti poolt.

Täiendavalt ühendatakse planeeringuala teed Lõuna põik 1 kinnistul oleva teega läbi Lõuna põik 2 kinnistu.

Krundil Pos 80 olev tee ühendatakse läbi Uuesauna tee lõik 3 kinnistu Uuesauna teega.

Krundil Pos 88 olev tee ühendatakse Uuesauna tee lõik 2 kinnistul oleva Uuesauna teega.

## 2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus alal puudub. Kraavis kasvavad isetekkelised puud ja põõsad tuleb likvideerida, et tagada kraavi toimivus. Tagada kraavi nõlva püsivus.

Planeeringus on kavandatud 7 üldmaa krunti (Pos 89 kuni Pos 95), mis on omavahel ühendatud kergliiklusteedega. Üldmaa krundid on kavandatud Saha peakraavi äärde moodustades tervikliku ribapargi ala. Ribapargil laius varieerub ulatuses ca 15 meetrist ca 50 meetrini. Laiematesse kohtadesse väljaspool veekaitsevööndit on kavandatud tegevusalad, näiteks spordi- ja mänguvahendid ning istumisala. Kuni viie meetri ulatuses on lubatud veekaitsevööndisse ehitada kergliiklusteed tingimisel et veekaitsevööndis ehitamisel tuleb tagada veekogu kaitse, vältida kalda erosiooni ja hajuheidet.



Täiendavalt on kavandatud suuremate teede äärde tänavahaljastust puuderea näol.

Ribapargi rajamiseks on vajalik projekteerimise staadiumis kaasata vähemalt volitatud tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt.

Elamukrundi haljastatav ala peab olema suurem kõvakattega alast. Põhijoonisel elamukruntidel esitatud haljastuse lahendus on skemaatiline ja krundisise haljastuslahenduse saab omanik ise rajada vastavalt eelistusele. Soovitav on krundi piiridel kasutada hekke.

Kõrghaljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus, vajalik kasvuruum ja -koht, sh arvestada ümbritsevast (hooned, teed, valgustuspostid) tulenevaid võimalikke mõjutusi). Tänavavalgustusposte jmt ei ole lubatud paigaldada sõidutee ja kergtee vahele, et tagada tänavahooldustehnika vaba läbipääs.

## **2.5 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine**

### **2.5.1 Juurdepääs avalikule teele**

Juurdepääs planeeringualale toimub riigiteelt nr 11302 Lagedi-Kostivere tee.

### **2.5.2 Veevõrk ja tuletõrjevesi**

Veevarustuse lahenduse lauseks on Loo Vesi OÜ 03.06.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 021/2026.

Joogiveevarustuse ja välise tulekustutusvee vooluhulkade lahendamiseks on planeeritud ringistada veetorustik alates Kostivere tee 2B juures asuvast olemasolevast veetorustikust PE110 mm Lõuna põik 1 kinnistul asuva olemasoleva veetoruga PE110 mm. Veetorustik on planeeritud piki Kostivere teed, Allikate teed ja Karukella teed kuni liitumiseni olemasoleva veetoruga PE110 mm Lõuna põik 1 kinnistul. Detailplaneeringuala veetorustik on planeeritud ühendada Miku teel asuva veetorustikuga PE110 mm. Alternatiivne veetoru rajamise asukoht on piki Kostivere teed läbi Arakavälja, Kostivere tee 6, Veskioru ja Naadi kinnistute. Allikate tee 10 juurest läbida Lagedi-Kostivere tee ja liikuda edasi piki teed läbi Kostivere tee 9, 11, 11A, 13, 15 kuni lõikumiseni Miku tee veetoruga PE110 mm. Lõplik toru paiknemine määratakse ehitusprojektis.

Planeeringuala joogiveetorustik on planeeritud teekinnistule sõidutee alla. Veetoru mis on planeeritud ringistamise eesmärgil läbi erinevate kinnistute tuleb seada servituut või sundvaldus. Kruntide liitumispunktid on kavandatud kruntide piirist väljaspoole kuni 1 m kaugusele.

Lubatud suurim joogivee tarbimine planeeringualal on 83 m<sup>3</sup>/d.

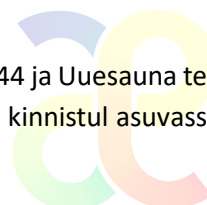
Tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud kavandatud veetorule uued hüdrandid nii et hüdrantide teenindusmaa pikkus ei ületaks 200 m. Loo Vesi OÜ tagab tulekustutusvee kasutuse 10 l/s 3 tunni jooksul.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

### **2.5.3 Kanalisatsioon**

Kanalisatsioonivarustuse lahenduse lauseks on Loo Vesi OÜ 18.02.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 009/2026.

Detailplaneeringuala reovesi on planeeritud juhtida Uuesauna tee Uuesauna tee 44 ja Uuesauna tee 48 juurde paigaldatud survekanalisatsioonitorustikku DN100 mm ning Lõuna põik1 kinnistul asuvasse





isevoolsees kanalisatsioonitorustikku DN200 mm. Reovesi suunatakse edasi puhastamiseks Loo alevikku Vibeliku teele rajatavasse membraanpuhastisse.

Kruntidele Pos 93 ja Pos 27 on planeeritud asukohad reoveepumplatele. Reoveepumpla kuja on 20 m.

Planeeringus on ette nähtud võimalus Miku teele rajatava kanalisatsiooni juhtimiseks läbi planeeringuala.

Ühiskanalisatsiooni on lubatud kanaliseerida ainult olmekontsentratsiooniga reovett, keelatud on sade- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsiooni.

Kruntide liitumiskaevud on kavandatud kinnistute piirist kuni 1 m väljapoole, mis jäävad ühtlasi kinnistute liitumispunktideks ühiskanalisatsiooniga.

Kanalisatsioonitorustik on planeeritud teemaale sõidutee alla.

Suurim lubatud kanaliseeritav reoveekogus on 83 m<sup>3</sup>/d.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

#### **2.5.4 Sademevesi**

Sade- ja pinnavesi on planeeritud lahendada maksimaalselt arendusala piires immutamise oma krundil. Liigvesi, mida ei saa imutada, juhitakse Saha peakraavi või planeeritud sademeveekanalisatsiooni, mille eesvooluks on planeeringuala läbiv Saha peakraav.

Sade- ja pinnavee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

#### **2.5.5 Elektrivõrk**

Elektrivarustuse lahenduse lauseks on Loo Elekter AS 19.02.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 02-2026.

Elektrikaablid on planeeritud avaliku kasutusega teemaale. Ruum on reserveeritud keskpingeakaablitele, madalpingeakaablitele ning tänavavalgustusekaablitele.

Planeeringualale on kavandatud kaks uut alajaama, mis on paigutatud kruntidele Pos 32 ja Pos 56. Alajaama rajamiseks ja teenindamiseks on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

Alajaamade asukoht on valitud tarbijate gruppide koormuskeskmetesse nii, et 0,4kV toiteahelate pikkus toitealajaamast kaugema tarbijani ei ületaks ca 300 meetrit.

Alajaamade keskpinge toite trassikoridor on planeeritud läbijooksuna kõigist planeeritavatest alajaamadest alates kinnistul Kostivere tee 15a (24504:002:0159) asuvast Tõukanalate 2 alajaamast kuni kinnistult Lõuna põik 2 (24501:001:3397) kinnistule Uuesauna tee lõik 2 (24501:001:2355) kulgeva trassikoridorini.

Kinnistul Jõelähtme tee 13 (24504:002:0497) kasutada Jõelähtme vallavalitsuse korraldusega nr 97 (03.02.2022) seatud sundvalduse ala ja kinnistul 11302 Lagedi-Kostivere tee L3 (24504:003:0967) kasutada Transpordiameti ja Loo Elekter AS vahelist notar Triin Tein poolt (10.02.2022 notariaktiga nr 271) sõlmitud isikliku kasutusõiguse ala.

Kostivere tee 15 kinnistule on tarvis seada servituut või sundvaldus elektrikaabli valdaja kasuks.

Planeeritud kruntidele Pos 68, Pos 69, Pos 70, Pos 71, Pos 72 ja Pos 73 olev maakaabel on planeeritud ümber tõsta tänava maale Pos 80.

Planeeringuala läbivad kolm elektri keskpinge õhuliini. Õhuliinid on planeeritud asendada planeeringuala ulatuses maakaablitega. Maakaablid on kavandatud planeeritud teekoridori.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

### 2.5.6 Sidevõrk

Sidevarustuse lahenduse lauseks on Telia Eesti AS 20.03.2026 väljastatud tehnilised tingimuse nr 40163687.

Planeeringus on ette nähtud asukohad sideehitistele teemaal. Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on kavandatud lähtuvana Telia sidekaevust SLO-36. Igale kinnistule/hoonele/ridaelamuboksile on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

### 2.5.7 Gaasivõrk

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud AS Gaasivõrk 20.03.2026 väljastatud tehniliste tingimustega nr 3-6/69-26.

Tingimustest lähtuvalt on teostatud gaasitoru teostusmöödistus Kagu Geodeesia OÜ 07.04.2026 a. töö nr 26T032, mis on kantud ka planeeringu joonisele.

Planeeringu alal paikneb kaks C kategooria gaasitorustik (ST 219x8 ja ST 530x8mm) Kaitsevöönd gaasitorustiku servast 2,0m.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada, et olemasoleva gaasitorustiku kaitsevööndis kaevetööde teostamisel on vajalik gaasitorustik ümber isoleerida. Gaasitorustiku peale peab jääma pinnast vähemalt 0,8 m ja sõidutee või kõnnitee all vähemalt 1,0 m. Kohtades, kus gaasitoru on maapinnale lähemal tuleb maapinda tõsta nõutud kõrgusele.

Ehitusseadustiku § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk e posti aadressile geoprojekt@gaas.ee.

Gaasitoru ja selle kaitsevöönd peab olema vabalt igal ajal ligipääsetav, st kaitsevööndi ulatuses ei ole lubatud rajada piirdeaedu, haljastust ega muid rajatisi, mis võiksid ohustada gaasitoru või takistada juurdepääsu gaasitorule.

Planeeringu lahendus ei näe ette uute gaasitorude ehitamist.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

## 2.6 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav seina osa vastama tuletõkke seina nõuetele.

Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs planeeritud hoonetesse on kavandatud mööda kavandatavaid tänavaid. Täpne sissepääsu asukoht hoonetesse lahendatakse projekteerimisel.

Tulekustutusvee lahendus on kirjeldatud ptk 2.5.2.



## 2.7 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

## 2.8 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi objekte. Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Ehitustegevuse ajal suureneb müra- ja vibratsioonirisk, kuid tegemist on ajutise nähtusega.

Tänavaprojekti koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb teha radooniuuring, mis seab edasised tingimused hoonete projekteerimiseks. Hoonete projekteerimisel tagada siseruumides radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel Eesti Standardi EVS 840:2023 (arvestada standardi ajakohast versiooni) „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõudeid ja soovitusi.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntide hoonestusalade ja ehitusõigusega ning ruumiprogrammi koostamisel ja akende projekteerimisel arvestada insolatsiooninõuetega.

Kuna kontaktvööndis asuvad linnukasvatuse farmid tuleb planeeringualal arvestada farmidest leviva võimaliku lõhnahäiringuga. Uusi krundiomanikke tuleb võimalikust lõhnahäiringust teavitada.

## 2.9 Servituutide, sundvalduse seadmise vajadus

Servituudi või sundvalduse seadmise vajadus:

- gaasitorule valdaja kasuks kruntidele Pos 24, 37, 38, 40, 41, 46, 93, 96;
- alajaamale valdaja kasuks kruntidele Pos 32, 56;
- elektrikaablile valdaja kasuks kinnistutele Kostivere tee 15, Lõuna põik 1 ja Lõuna põik 2 (olemasolev servituut);
- veetorule valdaja kasuks kinnistutele Lõuna põik 1, Lõuna põik 2, Arakavälja, Kostivere tee 6, Kostivere tee 3, Kostivere tee 8, Veskioru, Naadi, Kostivere tee 9, Kostivere tee 11, Kostivere tee 11a, Kostivere tee 13, Kostivere tee 15, Pos 89, Pos 92, Pos 90.
- kraavile valdaja kasuks kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 25, Pos 26 – servituudialal ei ole lubatud rajada piirdeaeda ning tagada tuleb kraavi hoolduse vajadus.

Kõik tee ja tänavamaa krundid on planeeritud avalikku kasutusse.

Kõik üldmaakrundid on planeeritud avalikku kasutusse.

## 2.10 Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- katastritoimingud – planeeringuala jagamine kruntideks;
- kinnistusraamatukanded;
- tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine ja üleandmine vastavale võrguvaldajale, sh ÜVK tehnovõrgud Loo Vesi OÜ-le;
- juurdepääsuteede projektijärgne väljaehitamine ja selle järgselt koos maaga tasuta vallale võõrandamine. Teede katendiks on vähemalt freespurukatend koos kahekordse pindamisega;
- hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine. Sealjuures toimub eluhoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine ja nende väljastamine üksnes juhul, kui detailplaneeringu realiseerimiseks vajaliku ühiskasutatav taristu, nagu teed, tehnovõrgud ja -rajatised, on välja ehitatud, õigusaktides nõutud juhtudel neile kasutusload väljastatud ning taristu omavalitsusele või avalikes huvides tegutsevale võrguettevõtjale üle antud. Alternatiivselt on elamute ehitamiseks ehituslubade väljastamine võimalik enne ühiskasutatava taristu lõplikku väljaehitamist juhul, kui ehitusloa väljastamisest huvitatud isik annab taristu lõpliku väljaehitamise tagamiseks ehitusmaksumuse ulatuses, kas pangagarantii või seab omavalitsuse kasuks piisava hüpoteegi.
- Elamute, abihoonete, piirete ja krundisisese taristu ehitus.

Ehitistele kasutuslubade taotlemine.





### 3 Arvamuste ja kooskõlastuse kokkuvõte

Jrk nr	Organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	Dokumendi nr ja kuupäev	Allkirjastaja	Märkused
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				







#### 4 Graafiline osa (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Kontaktvööndi joonis	M 1:10 000
3.	Olemasolev olukord	M 1:1000
4.	Põhijoonis	M 1:1000



## 5 Planeeringu lisad

Nr	Nimetus	Kuupäev
<b>Visualiseeringud</b>		
1	Illustreerivad vaated	
<b>Tehnilised tingimused</b>		
1		
2		
3		
<b>Kooskõlastused ja arvamused</b>		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
<b>Menetlusedokumentid</b>		
1	Algamise otsus nr 22	14.01.2026
2		
3		
4		
5		

