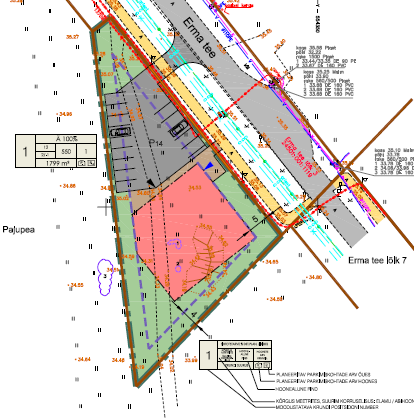


**Töö nr 518**

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Liivamäe küla**

**ERMA TEE 11 MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Jõelähtme Vallavalitsus, registrikood 75025973

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla

Harjumaa 74202

[kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee)

HUVITATUD ISIK: Metal Pot OÜ, registrikood 12390408

Kiikri tn 2, 10159 Tallinn

Edwin Jakobson, juhatuse liige

+372 512 6097

[metallpot@gmail.com](mailto:metallpot@gmail.com)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

5660 5462

[meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

**I MENETLUSDOKUMENDID**

**II seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 4](#_Toc210818886)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc210818887)

[2.1. Vastavus Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule 5](#_Toc210818888)

[2.2. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule 5](#_Toc210818889)

[2.3. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine 6](#_Toc210818890)

[2.4. Planeeringu eesmärk 6](#_Toc210818891)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc210818892)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc210818893)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc210818894)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc210818895)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc210818896)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc210818897)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc210818898)

[3.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc210818899)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc210818900)

[4.1. Krundijaotus 8](#_Toc210818901)

[4.2. Maaüksuse koormusnäitajad 8](#_Toc210818902)

[4.3. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc210818903)

[4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc210818904)

[4.5. Piirded 8](#_Toc210818905)

[4.6. Muinsuskaitse 8](#_Toc210818906)

[4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc210818907)

[4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc210818908)

[4.9. Vertikaalplaneerimine 9](#_Toc210818909)

[4.10. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc210818910)

[4.11. Servituutide vajaduse määramine 10](#_Toc210818911)

[4.12. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc210818912)

[4.12.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon 11](#_Toc210818913)

[4.12.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine 12](#_Toc210818914)

[4.12.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus 13](#_Toc210818915)

[4.12.4. Tänavavalgustus 13](#_Toc210818916)

[4.12.5. Sidevarustus 13](#_Toc210818917)

[4.12.6. Gaasivarustus 13](#_Toc210818918)

[4.12.7. Soojavarustus 14](#_Toc210818919)

[4.12.8. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 15](#_Toc210818920)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 15](#_Toc210818921)

[5.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 15](#_Toc210818922)

[5.2. Müra ja vibratsioon 15](#_Toc210818923)

[5.3. Põhjavesi ja pinnavesi 16](#_Toc210818924)

[5.4. Radoon 16](#_Toc210818925)

[5.5. Võimalik keskkonnamõjude hindamine 16](#_Toc210818926)

[6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINõUD 17](#_Toc210818927)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID 17](#_Toc210818928)

**III JOONiSED**

1. AS-01 Asukohaskeem M 1:~
2. AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~
3. AS-03 Tugiplaan M 1:500
4. AS-04 Põhijoonis M 1:500
5. AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

**IV LISAD**

Tehnilised tingimused:

* OÜ Loo Vesi poolt 15.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 053/2023;
* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 18.05.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 447204;
* Telia Eesti AS poolt 18.05.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37931657;
* Esmar Gaas OÜ poolt 07.07.2023 koostatud tehnilised tingimused.

Teostatud uuringud:

* OSAÜHING G.E.POINT poolt 08.07.2022. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 22-G278;
* OÜ Visioon Haljastus poolt 13.07.2022. a koostatud Erma tee 11 taimestiku uuring, töö nr 374/2022;
* Jõelähtme vallas, Liivamäe külas, Erma tee 11 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (LEMMA OÜ, 04.03.2023).

**V KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**

1. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

* Planeerimisseadus;
* Jõelähtme valla ehitusmäärus;
* Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 13. aprill 2023 nr 295 „Liivamäe küla Erma tee 11 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
* Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
* Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
* Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273);
* Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
* Jõelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15.01.2015 nr 36, jõustunud 01.03.2015. a);
* Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
* siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Hindreku II maaüksuste ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 476;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Liivamäe küla põhjaosas. Liivamäe küla piirneb idast ja põhjast piki Peterburi teed Maardu linnaga. Tallinna linn jääb u 2,5 km kaugusele läände.

Planeeringuala jääb Liivamäe küla äärealale, Peterburi tee ja Erma tee ja Liivakandi tee vahelisele alale.

Planeeringualast põhjas Peterburi tee, Saha-Loo tee ja Vana-Narva maantee vahelisel alal (Maardu linn) on suured kinnistud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ning planeeringualast idas ja lõunas paiknevad elamupiirkonnad. Lääne- ja edela suunda jäävad puhke- ja virgestusmaad. Planeeringualast idas 1,5 km kaugusel paikneb Maardu järv.

Planeeringuala lähipiirkonnas (Peterburi tee ja Loovälja tee vahel) on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, millest osa on hoonestamata ja osa hoonestatud tootmis- ja ärihoonetega. Ettevõtete peamised tegevused on seotud tootmise, laomajanduse ja logistikaga.

Piirkonna hoonestus on väga eriilmeline. Lähipiirkonna üksikelamud (üksikud paariselamud) on 1- kuni 2-korruselised, erinevate kaldkatustega hooned, domineerivaks välisviimistlusmaterjalideks silikaat- telliskivi, lisaks krohv- ja vähesel määral puit. Lähipiirkonna tootmishooned on valdavalt plekk-kattega viil- või kaarhallid.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Riigi põhimaantee 1 Tallinna-Narva tee (Peterburi tee) jääb 300 m kaugusele põhja ja 150 m kaugusele 11601 Loo-Loovälja kõrvalmaantee. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala lähialal, Loovälja tee ääres. Planeeringualast läände 300 m kaugusele jääb bussipeatus Vibeliku ja planeeringualast itta 400 m kaugusele bussipeatus Liivamäe.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Loo alevis (kaubanduskeskus, kool koos spordihoonega jne), kuid enamus Tallinna linnas.

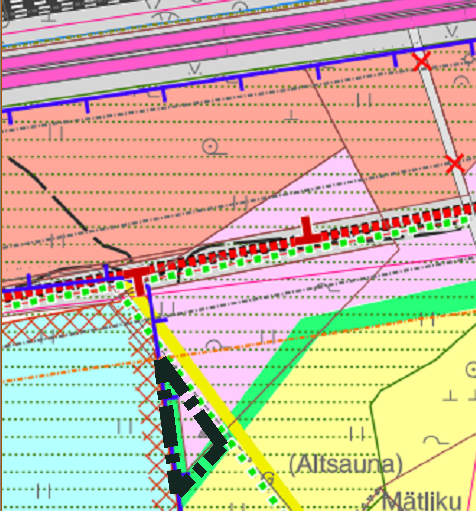
Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## Vastavus Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on tootmismaa.

Tootmismaa all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Tootmismaale on lisatud ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Kõrvalotstarbe osakaal täpsustatakse detailplaneeringuga.

**Väljavõte kehtivast Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu** **üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**



Erma tee 11

Koostatud detailplaneeringuga tehakse ettepanek Erma tee 11 maaüksuse olemasolev sihtotstarve maatulundusmaa muuta sihtotstarbeks ärimaa, arvestades üldplaneeringu üldistusastet (moodustab tootmisaladest väikese osa) ja piirkonda teenindava ärihoone planeerimine ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine.

**Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.**

Planeeringualast kirdesse jäävad suured tootmis-ärimaa kinnistud, hoonestatud äri-, tootmis- ja laohoonetega.

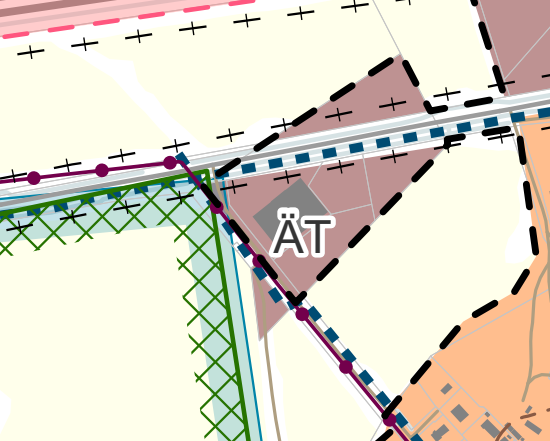
## Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule

Koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala läänest maardla kõrvale ja kirdes paiknevad äri-tootmismaad.

**Äri ja tootmise maa-ala (ÄT)** – Äri- ja tootmise maa-ala iseloomustab erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete, logistikakeskuste ja neid teenindavate rajatiste olemasolu. Äri-, teenindus ja kaubanduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Äri ja tootmise maa-alale võib ehitada: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid; büroo- ja pangahooneid; postkontorit; tanklat; turuhooneid ja -rajatisi; piirkonda sobivaid äri- ja tootmisüksusi; piirkonda sobivaid hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide-kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõte). Lisaks võib äri- ja tootmismaale ehitada: muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi; rajada haljas- ning pargialasid.

**Väljavõte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**

****

Erma tee 11

Planeeringulahenduses nähakse ette kinnistu sihtotstarbeks ärimaa 100%, määratakse ehitusõigus kahekorruselise ärihoone ( kohvik ja piirkonda teenindavad ettevõtted) ehitamiseks ning see on kooskõlas koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringule.

Planeeringuala jääb Peterburi tee (1 Tallinn-Narva tee) ja Loovälja tee (11601 Loo-Loovälja tee) äärse äri- ja tootmispiirkonna lähialasse. Planeeringualast kirdesse ja itta jäävad väikeelamualad. Asukohast tulenevalt on piirkonda teenindava ärihoone planeerimine sobilik.

## Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine

Detailplaneering on koostatud kehtiva „Liivamäe küla Hindreku II maaüksuse ja lähiala detailplaneering” osaliseks muutmiseks.

Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 476 kehtestatud detailplaneeringu eesmärgiks oli Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste jagamine tootmis- ja ärimaa kruntideks, tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga moodustati 5 tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krunti, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt, 2 maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Detailplaneering on koostatud 0,18 ha suurusele maa-alale. Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta Erma tee 11 kinnistu sihtotstarbeks ärimaa.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse põhjused:

* olemasolevast situatsioonist tulenev vajadus;
* maaomaniku soov muuta maakasutus otstarbekamaks.

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistule Erma tee 11 ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe ärihoone rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,18 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Liivamäe küla lõunapoolses osas, jäädes Peterburi tee läheduses, Erma tee ja Loovälja tee ristumisalasse.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,18 ha.

Planeeringuala moodustab:

* Erma tee 11 kinnistu, katastritunnus 24501:001:1118, pindala 1799 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Erma tee 11 kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeritav ala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Erma tee lõik 3, katastritunnus 24501:001:1119, pindala 4531 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, kus paikneb sõidutee ja kergliiklustee;

Pajupea, katastritunnus 24501:001:0257, pindala 73,39 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, vähese kõrghaljastusega looduslik rohumaa.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab Erma tee lõik 3 (24501:001:1119), mis kuulub munitsipaalomandisse.

Planeeringualasse jääv kinnistu asub Erma tee lõik 3 ääres. Antud maa-alal paikneb sõidu- kui ka kergliiklustee. Erma tee 11 kinnistut läbib pinnasetee (Hanepaju tee jätk), mis läbib mitmeid maaüksuseid ja lõppeb Liivakandi teega ristudes. Pinnase tee on lisa juurdepääs kinnistutele Käpa tee 10, 11, 13 ja Hanepaju tee 15. Juurdepääs antud kinnistutele on avalikult kasutatavatelt teedelt Käpa tee ja Hanepaju tee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Erma teel paiknevad kõrge- ja madalpinge kaablid ning sidekaablid, gaasitorustikud, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

OÜ Visioon Haljastus poolt on 13.07.2022. a koostatud Erma tee 11 taimestiku uuring, töö nr 374/2022.

Erma tee 11 kinnistul on suures osas tegemist looniidu kasvukohatüübiga, mis on segunenud teeserva kasvukohatüübiga. Taimestiku iseloomu jaguneb ala kolmeks – Erma tee ääres ja kergliiklustee ääres kasvavad valdavalt pioneerliigid, kergliiklusteest mõnevõrra eemal, kuni Erma tee 11 kinnistut läbiva teeni on segunenud looniidule iseloomulik taimestik teeserva taimestikuga ning kõige idapoolsem ala, teisel pool teed on esindatud peamiselt looniidule iseloomulik taimestik ning pioneerliike kasvab vähem. Puittaimedest on kasvama hakanud paar üksikut ~ meetri kõrgust harilikku türnpuud.

Liivamäe külas ja planeeringuala lähipiirkonnas on registreeritud samuti II kaitsekategooria kaitsealuste taimede kasvukohti.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

* avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
* elektrimaakaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeringu lahendusega ei muudeta olemasolevat krundijaotust.

Säilib olemasolev krundijaotus:

Erma tee 11 (pos 1) suurusega 1799 m².

## Maaüksuse koormusnäitajad

Kavandatud täisehitusprotsent on 33,0%, hoonestustihedus on 0,56.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa 100%

Hoonete suurim arv krundil 2 (ärihoone + abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 600 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 9 m ärihoone; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus 2 ärihoone; 1 abihoone

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 12 m ärihoone; 5 m abihoone

Maksimaalne korruselisus 2 – ärihoone; 1 – abihoone

Välisviimistlus: betoon, klaas, krohv, tellis, puit

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Hoonearhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

## Piirded

Planeeritud ärimaa sihtotstarbega krunti on soovitavalt piirata piirdeaia või hekiga või koos hekiga piirdeaiaga , et vältida ärihoone külastajate liikumist riigile kuuluvale maaüksusele. Ehitusprojekti staadiumis tuleb arvestada samuti sellega, et selle tulemusel ei muutuks valgusrežiim naabruses olevatel maaüksustel.

## Muinsuskaitse

Piirkonnas on registreeritud mitmeid arheoloogiamälestisi. Kui avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht või maasse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel ei muudeta.

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt Erma teelt (Erma tee lõik 3, katastritunnus 24501:001:1119).

Erma tee ääres on paremal pool teed 3,0 m laiune kergliiklustee. Jalg- ja jalgrattatee on sõiduteest eraldatud 7 m laiuse eraldusribaga. Kergliiklustee äärde on projekteeritud välisvalgustus.

Erma tee 11 kinnistut läbib pinnasetee, mis läbib mitmeid maaüksuseid ja lõppeb Liivakandi teega ristudes. Planeeringualale jääv pinnasetee osa on ette nähtud likvideerida.

Juurdepääs kinnistutele Käpa tee 10, 11 ja 13 ning Hanepaju tee 15 jääb Käpa teelt ja Hanepaju teelt.

**Parkimine**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ehitise otstarve** | **Ehitise asukoht** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arvkrundil/avalikul teemaal** |
| **väikeelamute ala** |
| Planeeritud:  Restoran, kohvik  või kauplus | 1 / 80  1/30 | 1000:80 = 12,5  1000:30=33 | 13/21  13/21 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | | **13/33** | **13/21** |

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standard „Linnatänavad” (EVS 843:2016) alusel.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundil maapealsel parkimisalal. Normatiivne parkimiskohtade vajadus kohvikule on 13 ja kauplusele 33 autole. Krundile kokku on planeeritud 13 parkimiskohta ja avalikul teemaal Erma tee lõik 3 on 21 parkimiskohta.

Lisaks on planeeritud murukivikattega parklaala väljas poole kinnistut Erma tee 11, Erma tee sõidutee ja kergliiklustee vahele. Lisaks on planeeritud 21 parkimiskohta. Neid sõiduautode parkimiskohti saab kasutada (ristkasutus) ka vajadusel busside parkimiseks.

Jalakäijate turvalisemaks liikumiseks territooriumil näha ette selgelt eristatavad jalakäijate ja mootorsõidukite alad. Jalgratta- ja jalgtee peamistel ristumistel sõiduteega tõsta sõidutee kõnniteega samasse tasapinda ja see tähistada vastava teekatte märgistusega.

**Tee kaitsevöönd**

Ehitusseadustiku § 71(2) kohaselt võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Erma tee kaitsevöönd määrata 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevööndi vähendamise põhjuseks on planeeringuala asumine tiheasustusalal ja Erma tee (Erma tee lõik 3) kiirusepiiranguga on 50 km/h. Planeeringuga määratava teekaitsevööndi ulatus sobitub tiheasustusala piirkonda ning on piisav tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud tee kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualasse jääval kinnistul on looduslik rohumaa, kus on keskmiselt liigniisked õhukesed paepealsed mullad. Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

OÜ Visioon Haljastus poolt on koostatud Erma tee 11 taimestiku uuring, töö nr 374/2022 13.07.2022. a.

Peale ehitustegevust krunt haljastada, rajada kõrghaljastusega haljasalad.

Haljastuse osakaal krundil on minimaalselt 20%. Täpsem haljastuslahendus ja vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Jäätmete käitlemine on ette nähtud Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest lähtuvalt. Jäätmed sorteerida oma krundil. Olme- ja tootmisprügi konteinerite asukohad on soovituslikult hoone mahus või eraldi rajatisena. Prügikonteinerite asukoht kavandada hoone ehitusprojektis.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 34.20 –35.25 m langusega põhjast lõunasse.

Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoone katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutakse sademevesi ja suunatakse läbi õli-bensiini-liivapüüduri oma kinnistul immutussüsteemi.

Sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis (vastavalt asfalteeritava ala ning hoonestuse suurusele).

## Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

* minimaalne tuleohuklass TP 2

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

* kasutusviis IV kasutusviis

Kasutajatelt ei saa eeldada head ruumide tundmist, on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, on eeldatavalt ärkvel. Kogunemisruumina mõeldakse ruumi või ruumide rühma tuletõkkesektsiooni piires, mis on ettenähtud suuremale kasutajate hulgale.

* kasutamisotstarbed 12130 – Toitlustushoone
* korruste arv 1 – 2
* hoonete maksimaalne kõrgus 9 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Erma teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad.

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

Välise tulekustutusvee vajadus on 15 l/s kolme tunni jooksul. Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Erma teel. Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Erma tee 32 kinnistu kõrval 100 m kaugusel planeeringualast ja teine planeeringualast 250 m kaugusel kagus, Erma tee 16 kinnistu kõrval.

## Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu lahenduses on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise  AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

**Pos 1**

* Servituudivajadusega ala olemasolevale madalpinge kaablile 1 m mõlemale poole kaabli teljest võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud gaasivõrgu jaotuskapile 1 m laiuselt kapi välisest kontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

**Erma tee lõik 3 (24501:001:1119)**

* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reoveekanalisatsioonitrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud gaasitrassile 1m ulatuses trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud side- ja madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Detailplaneeringu lahenduses on määratud servituudivajadusega alad vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikule, 2 m äärmise toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.10.

### Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt OÜ Loo Vesi 15.05.2023 tehnilistele tingimustele nr 053/2023.

Veevarustuse lahendamisel on lähtutud Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks.

OÜ Loo Vesi on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett koguses kuni 2,0 m³ /d järgmistel tingimustel:

* Detailplaneeringu ala liitumiseks Liivamäe küla ühisveevärgiga näha ette väljavõte Erma teele paigaldatud veetorust PEH110.Väljavõttele paigaldada sulgarmatuur.
* Veetorustik näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks põkk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke.
* Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga „Ettevaatust veetorustik”.
* Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

Liivamäe küla ühisveevärgiga ühinemine on kavandatud kinnistule Erma tee lõik 3 (katastritunnusega 24501:001:1119). Erma tee 11 detailplaneeringu realiseerimisel paigaldatakse PE materjalist veetoru, mille ühinemiseks teostatakse väljavõte olemasolevast ühisveevärgi veetorust PEH110.

Liivamäe küla ühisveevärgiga liitumiseks on planeeritud Erma tee maa-alale liitumispunkt koos sulgarmatuuriga. Liitumispunkti asukoht on ligipääsetav, paikneb vahetult olemasoleva tee kõrval.

Veeühendustorustik ehitatakse plastist joogiveetorudest, mille ühendused on lubatud teha vaid keevisõmblustega. Torustikud paigaldatakse külmumispiirist sügavamale ehk 1,8 meetri sügavusele. Veetorustikule on ette nähtud asukoha määramiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad tuuakse tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldatakse sinine märkelint kirjaga „Ettevaatust veetorustik”.

Hoone vundamenti läbimisel paigaldatakse veesisend hülssi. Hoonesse paigaldatakse OÜ Loo Vesi nõuetele vastav veemõõdusõlm, mille arvesti näidu järgi toimub arveldamine vee-ettevõtjaga.

Reovee kanalisatsioon

OÜ Loo Vesi on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 2,0 m³ /d järgmistel tingimustel:

* Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi.
* Kinnistule näha ette rasvapüüdja ja enne liitumist ühiskanalisatsiooniga näha ette proovivõtukaev.
* Ülereostuse korral tuleb tasuda ülereostustasu vastavalt OÜ Loo Vesi poolt kehtestatud saastegruppide saastenäitajatele.
* Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi).
* Ette näha lubatud maksimaalne kõrvalekalle ovaalsusest plasttorudel kuni 8% peale paigaldamist.
* Kinnistu kanalisatsiooni ühendustorustiku minimaalne läbimõõt peatorustikust liitumispunktini on 160 mm.
* Uputuse vältimiseks peab projekteeritav liitumiskaevu põhi olema projekteeritud kõrgemale kui tänavatorustiku lagi.
* Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest.
* Kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 „Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruktsiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll”.
* Projekteerimisel näha ette kasutada ainult PE või PP keeviskaeve või PRO kaevusid.
* Näha ette ala perspektiivse omapuhasti paigaldamiseks.
* Projekteeritavalt alalt on lubatud maksimaalselt kanaliseerida 2 m³/d. Kogust ületada pole lubatud.

Liivamäe küla ühiskanalisatsiooniga ühinemine on kavandatud kinnistule Erma tee lõik 3 (katastritunnusega 24501:001:1119) kaevust K-3. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud liitumispunktist (kaev K-3) Ø 160 mm ühendustorustik kanalisatsiooni liitumiskaevuni. Liitumispunkti asukoht on ligipääsetav ja kuni 1 m kaugusel väljapool kinnistu piiri, tänavamaal.

Ühinemispunktist kuni kanalisatsiooni liitumiskaevuni on kanalisatsioon lahendatud isevoolsena.

Isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud projekteerida kaevus sees. Kaevust-kaevu on torustik ette nähtud olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi).

Kanalisatsioonitorustik rajada tugevdatud täisseinalistest PVC kanalisatsioonitorudest. Projekteerimisel kasutada ainult PE või PP keeviskaeve või PRO kaevusid.

Ette on nähtud lubatud maksimaalne kõrvalekalle ovaalsusest plasttorudel kuni 8% peale paigaldamist.

Uputuse vältimiseks peab projekteeritav liitumiskaevu põhi olema projekteeritud kõrgemale kui tänavatorustiku lagi.

Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus valida, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest.

Kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 “Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruktsiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll”.

Sademevett ei ole lubatud juhtida kanalisatsioonivõrku, kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett.

Planeeringualale on ette nähtud perspektiivne omapuhasti asukoht koos võimaliku kujaga. Täpne omapuhasti suurus, lahendus ja kuja antakse ehitusprojektis.

Kinnistule on planeeritud rasvapüüdja ja enne liitumist ühiskanalisatsiooniga proovivõtukaev.

Ülereostuse korral tuleb tasuda ülereostustasu vastavalt OÜ Loo Vesi poolt kehtestatud saastegruppide saastenäitajatele.

Täiendav tingimus:

* Enne ehitustegevusega alustamist sõlmida Loo Vesi OÜ-ga liitumisleping.

Detailplaneeringus on lahendatud nõutud reovee käitluse põhimõtteline lahendus. Ehitusprojektis, kui on täpsustunud reaalselt rajatavad mahud, tuleb koostada reovee käitlemise projekt.

### Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringualal on ette nähtud sademeveed hajutada võimalikult maksimaalses koguses planeeritud krundi haljasaladele.

Planeeritud hoone katuse ja parkla kõva kattega pindadelt kogutakse sademete veed kokku restkaevude abil ning juhitakse läbi õli- liivapüüduri ühtlustusmahutitesse või muu lahendus, mis on ette nähtud sademevee vooluhulkade puhverdamiseks.

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule sh tee koosseisu kuuluvasse teekraavi.

Ehitusprojektis täpsustatakse kinnistusisene sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus. Õli- ja liivapüüdurite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Kinnistul Erma tee 11 on perspektiivselt võimalik liituda sademevee kanalisatsiooniga kuna 11601 Loo-Loovälja teele kavandatakse rajada sademevee kanalisatsioonitrass.

### Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 18.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 447204.

Kinnistu Erma tee 11 elektrienergiaga varustamine on planeeritud Erma tee 15 (24501:001:1120) kinnistul asuvast alajaamast 8767:(Maardu). Alajaamast kuni hoonestusalani on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile ning on vabalt teenindatav. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Liitumiskilbile on 2 m raadiuses ümber kilbi määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu on vaba juurdepääs.

Elektrikaablid planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

* Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
* Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

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.

Täiendav tingimus:

* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### Tänavavalgustus

Kinnistusiseste valgustite toited (sh planeeritud parkla) on ette nähtud hoone toite võrgust ning lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada juba nii hoone kui ka parklate täpsed asukohad. Kinnistusisene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu parkimisplatsidega ja trassidega.

Erna tee kergliiklustee kõrval on olemasolev välisvalgustus.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 18.05.2023 tehnilised tingimused nr 37931657.

Detailplaneeringuga haaratud alal ei paikne Telia Eesti AS sideliinirajatisi. Erma teel paikneb kolmandatele isikutele kuuluvad liinirajatised. Planeeritava ärihoone sidekanalisatsiooniga liitumiseks on ette nähtud sidekanalisatsioon kolmandale isikule kuuluvast sidekaevust KLNT-3164 kuni planeeritava krundipiirini, kuhu on kavandatud liitumispunkt. Liitumispunktist paigaldatakse maakaabliga sisestus planeeritavale hoonele.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seina paksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused.

Täiendavad tingimused siderajatiste rajamisel:

* Liitumistingimused leppida kokku sidekanalisatsiooniomanikuga.
* Telia Eesti AS optilise sidekaabli paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.
* Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.
* Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

### Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Esmar Gaas OÜ poolt 07.07.2023 koostatud tehnilised tingimused ja AS Gaasivõrk 10.04.2024 arvamuse alusel.

Detailplaneeringualasse jääva kinnistu Erma tee 11 küttegaasivarustus on lahendatud Erma tee lõik 3 (kat.tun. 24501:001:1119) rajatud Ø110×10.0mm B-kategooria gaasitorustiku baasil.

Kinnistule Erma tee 11 on planeeritud liitumispunkt gaasivarustusega ühendamiseks ca ühe meetri kaugusele kinnistu piirist, kuhu projekteeritakse sulgeseadmed, kuid neid ei projekteerita lähemale kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

Olemasolevate ning planeeritavate küttegaasi jaotusvõrgu torustike kaitsevööndisse ei tohi istutada kõrghaljastust (puud, põõsad, hekid jms).

Kinnistu hoonestuse gaasivajaduste rahuldamine teostatakse A või B-kategooria gaasitorustiku baasil vastavalt küttegaasi vajadusele. Detailplaneeringu lahenduses on antud gaasirõhu regulaatorkapi asukoht kinnistule Erma tee 11, Erma tee lõik 3 kinnistupiiri äärde (kui moodustatava kinnistu küttegaasiga varustamine kavandatakse A-kategooria jaotusvõrgu torustiku baasil).

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele.

Kõik planeeritud gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määrata tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetsed gaasitarbed.

Erma tee lõik 3 teemaa-alale planeeritud gaasijaotustorustikele on ette nähtud servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses.

Gaasipaigaldised rajatakse maa-alusena ja vastavalt Seadme ohutuse seadusest, selle alamaktidest ning vastavatest Eesti Vabariigis kehtivatest normatiividokumentidest ning tunnustatud juhendmaterjalidest.

Konkreetsed soojakoormused antakse ehitusprojekti mahus, teades täpset krundi hoonestuskava ja kasutusotstarvet.

Planeeritud gaasitorustike ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustatud tehnilised lähteandmed võrguvaldajalt.

Täiendavad tingimused:

1. planeeringualale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt;
2. planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;
3. planeeringualale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping;
4. detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele ning olemasolevatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustikke, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;
5. kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga ja AS Gaasivõrk.

Erma tee maa-alale (Erma tee lõik 3, katastritunnusega 24501:001:1119) on planeeritud murukivikattega parkimisala. Haljasala muutub kõvakattega pinnaseks ja pikki haljasala kulgevale gaasitorustikule on vajalik paigaldada terasest kaitsehülss läbimõõduga 1,5xDN. Gaasitorustikule teostada parkla projekteerimise käigus välimõõdistus nii, et oleks olemas GPS info ja mõõdistuspunkt.

Gaasitorustikust lähemale kui 1,0m paralleelselt ei tohi projekteerida äärekivi, pinke jne.

Gaasitorustiku sügavus peab jääma min 0,8m planeeritavast pinnasest.

### Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteliigid on elektriküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte.

Soovitatav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteliike.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole soovitavad, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

### Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

* Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitis vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
* Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.
* Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (toitlustushoone planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi ja looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uue äri hoone rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ja õigusaktide nõudeid ning ettevaatus- ja ohutusabinõusid.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud hoonestatud keskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Planeeringu elluviimisel suureneb planeeringuala piirkonna liikluskoormus ning sellega kaasnev müra ja õhusaaste, kuid eeldatavasti ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003

* „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks

väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

* ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uue hoone ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

* mitte immutada reovett haljasaladele;
* mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele;
* veevarustus ja kanalisatsioon on kavandatud olemasolevate ja rajatavate ühisvõrkude baasil.

## Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 100 kBq/m3 (Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas, 2017.a).

Planeeringualal tuleb arvestada eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ antud ehitamise põhimõtetega.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

## Võimalik keskkonnamõjude hindamine

Detailplaneeringuga kaasneva olulise keskkonnamõju hindamisel on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõige 2 punkt 4.

Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Vastavalt KeHJS § 6 lõikes 4 on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta tuleb anda eelhinnangu.

Erma tee 11 detailplaneeringule koostas 04.03.2023 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu LEMMA OÜ, „Jõelähtme vallas, Liivamäe külas, Erma tee 11 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang”.

Antud töö järelduseks on, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Jõelähtme vallas Liivamäe küla Erma tee 11 kinnistu detailplaneeringule ei ole vajalik, järgnevatel põhjustel:

* kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
* planeeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist;
* planeeringualal ega selle lähialal ei asu Natura 2000 alasid. Lähima ala paikneb rohkem kui 2 km kaugusel ning seega ei ole oodata ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, nende kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele.
* kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist.
* kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
* puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu soovituslikud leevendusmeetmed on arvestatud seletuskirja p 4.4 Ehitiste arhitektuurinõuded, 4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted ja p 4.12.2 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

# KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINõUD

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
* hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
* haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
* territooriumi korrashoid;
* vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
* tulekindlate materjalide kasutamine;
* paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
* soovitatav on sõlmida leping turvafirmaga.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

**Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:**

* Maaüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
* planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
* detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
* pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine;
* kinnistu omanikul on kohustus välja ehitada kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised.

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)