

Loo alevik Saha tee 11 ja 11c maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Detailplaneering KÖIDE I

PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA / HUVITATUD
ISIK:

Jõelähtme Vallavalitsus

HUVITATUD ISIKU ESINDAJA:

Andri Alliksoo
+372 605 4855
andri.alliksoo@joelahtme.ee

PLANEERIJA:

ConArte OÜ
Paevälja pst 5, Tallinn 13619
Reg kood 11732539
conarte@conarte.ee

PROJEKTIJUHT /
PLANEERINGU KOOSTAJA:

Egni Muuga-Pöld
Diplom nr BD 003672
+372 50 41 371
egni@conarte.ee

KÖITE I SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	3
1.1	Asukoht	3
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2	KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
3	VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE	4
3.1	Vastavus kehtivale <i>Harju maakonnaplaneeringule 2030+</i>	4
3.2	Vastavus kehtivale üldplaneeringule	4
3.3	Vastavus vastuvõetud üldplaneeringule	5
3.4	Põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmiseks	5
4	OLEMASOLEV OLUKORD	6
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	6
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	8
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	9
5.1	Krundijaotus	9
5.2	Kruntide ehitusõigus	10
5.3	Ehitise arhitektuurinõuded	12
5.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	12
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
5.7	Vertikaalplaneerimine	13
5.8	Tehnovõrkude lahendus	13
5.8.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	14
5.8.2	Elektrivarustus	15
5.8.3	Sidevarustus	17
5.8.4	Soojavarustus	17
5.9	Kitsendused ja muud piirangud:	18
5.10	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	20
6	NÕUDED EDASISEKS PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS	20
6.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	20
6.2	Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded	21
6.3	Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks	21
6.4	Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks	21
6.5	Nõuded müra leevendamiseks	21
6.6	Nõuded radooniriski vähendamiseks	22
6.7	Nõuded tuleohutuse tagamiseks	22
6.8	Nõuded insolatsiooni tagamiseks	22
6.9	Nõuded liikluskorralduse ja parkimise korraldamiseks	22
6.10	Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks	23
6.11	Nõuded vertikaalplaneerimiseks	23
6.12	Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks	23

6.13	Täiendavate uuringute vajadus.....	23
6.14	Täiendavate koostööstuste hankimise ja koostöö vajadus	23
6.15	Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	24
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	24
8	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	25

II JONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvõõndi skeem	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus	DP-05

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Planeeritav ala paikneb Jõelähtme vallas, Loo alevikus.

Planeeringuala hõlmab alljärgnevaid maaüksusi:

- Saha tee 11 (katastritunnus: 24504:003:1013, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 11 952 m²);
- Saha tee 11c (katastritunnus: 24504:003:0818, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, pindala: 4 840 m²);
- Saha tee 11e (katastritunnus: 24504:003:1014, sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala: 176 m²);
- Saha tee 13a (katastritunnus: 24504:003:0046, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 50 m²);
- osa Saha tee lõik 2 maaüksusest ca 400 m² ulatuses (katastritunnus: 24504:003:0964, sihtotstarve: transpordimaa 100%).

Planeeringuala suuruseks on määratud kokku ca 1,8 ha.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saha tee 11 olemasoleva Teeninduskeskuse lammutamise järgselt luua eeldused ja võimalused uue ja tänapäevase keskkonna kujundamiseks äri-, büroo- ja eluhoonete rajamiseks koos neid teenindava taristu sh liiklus- ja parkimiskorralduse, haljasalade ja väliinventari lahenduste välja töötamisel.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kalda ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgil.

2 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused:

- planeerimisseadus;
- Jõelähtme Vallavolikogu 11.04.2024 otsus nr 186 „Loo alevik Saha tee 11 ja 11c maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud „Jõelähtme valla üldplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 35 kinnitatud „Jõelähtme valla ehitismäärus“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273 vastuvõetud „Jõelähtme valla üldplaneering“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrusega nr 12 kinnitatud „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“;
- EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- EVS 812 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- EVS 843 „Linnatänavad“;
- EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“;
- ehitusseadustik ja muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuala lähipiirkonnaga, kus paiknevad aleviku keskusele olulised hooned ja rajatised, äri- ja ühiskondlikud hooned sh Loo Keskkool koos perspektiivse laiendusega, kooli staadion. Loo kooli hoone laiendamiseks ja teenuskeskuse hoone püstitamiseks on Jõelähtme Vallavalitsuse 21.12.2023 korraldusega nr 1066 väljastatud *Projekteerimistingimused Loo alevikus Kuusiku tee 1a // Saha tee 7 maaüksusel*.

Planeeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringutega:

- *Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu* välja töötatud lahendusega (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2023 otsusega nr 156);
- *Loo aleviku Keldri 1 ja 2 detailplaneering* (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 75).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise alusplaani on koostanud Geodeesia24 OÜ, töö nr 9235-24, mõõdistatud mais 2024. a. Koordinaadid L-EST '97 kõrguste süsteemis: Euroopa kõrgusvõrk EH2000.

3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE

3.1 Vastavus kehtivale *Harju maakonnaplaneeringule 2030+*

Maakonnaplaneeringu eesmärk on koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist infrastruktuuri, ettevõtlust) ja arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktsed polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust. Kohaliku arengu suunamisel sh üldplaneeringute koostamisel tuleb polüfunktsionaalsete keskustena ette näha eelkõige maakonnaplaneeringu järgseid linnalise asustusega alasid. Isetoimiv polüfunktsionaalne keskus eeldab, et teenuste ja töökohtade kättesaadavus kohapeal on piisav selleks, et valdav osa elanikest ei peaks igapäevaselt pendeldama suurematesse keskustesse.

Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.

Planeeringuala jääb Harju maakonna teemaplaneeringu kohaselt linnalise asustusega alale. Linnalise asustusega ala on kompaktsed asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud, puhkealad ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Arenguperspektiivi toetavad asukoha eelised (maanteekoridoride- ja ühistranspordi lähedus).

Arvestades, et planeeringuala jääb tiheasustusalale kus on juba välja kujunenud kompaktne asustus, taristu koos vajalike kommunikatsioonide, siis olemasoleva keskusalatihendamine ja korrastamine järgib üldiseid *Harju maakonnaplaneeringu 2030+* arengusuundasid.

3.2 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Alal kehtiva *Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu* (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa põhijuhtfunktsiooniga keskuse ala. Üldplaneeringu kohaselt on keskuse ala maa, kus asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, haridus-, kultuuri- ja kogunemisasutused ning kus funktsioonide eristamine ei ole üldplaneeringus otstarbekas või võimalik.

Üldplaneeringu kohaselt: piirkonna identiteedi väljaarendamiseks ning elukeskkonna kvaliteedi tagamiseks arendatakse välja Loo aleviku keskusalat (keskuse maa). Keskusalat on mitmekesine piirkond, kus segunevad erinevad (maakasutus) funktsioonid ning mis on kättesaadav erinevatele elanike gruppidele. Keskusalat funktsioneerimise puhul on oluline avaliku ruumi olemasolu (sealhulgas nii vabaõhu- kui kinnised alad). Tugevdamiseks keskusalat keskuse toimimist on oluline suunata alale täiendavalt äri- ja teenindusettevõtlust piirkonna paremaks teenindamiseks ja keskusalat

paremaks funktsioneerimiseks. Perspektiivis võiks see toimuda ühe suure ärikeskuse rajamisega, millega samaaegselt lahendatakse ka parkimine kas maa-aluse parkla või parkimismaja rajamisega. Keskusala funktsiooni võiks rõhutada ka arhitektuuriliselt ala eriliseks kujundamise kaudu kui ka täiendava avaliku teenuse suunamise kaudu. Nii võiks keskusalale mitmekesise ja avatud ruumi tagamiseks kujundada välja keskväljaku, mis oluliselt tõstab piirkonna elukeskkonna kvaliteeti.

Vastavalt kehtiva üldplaneeringuga sätestatud detailplaneeringute koostamise tingimustele tuleb arendustegevuse käigus muuhulgas vältida monofunktsionaalsuse teket, tagada avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus.

Loo aleviku keskuse maale elamu- ja ärikeskuse kavandamisel on hoone lubatud kuni 9 korrust, ehitisealune pind kuni 70% krundi pindalast.

Planeeringus kavandatud pos 1-le on lubatud hoone koos maapealse parkimiskorrusega kuni 8 korrust ja ehitisealune pind kuni 50% krundi pindalast. Ette on nähtud polüfunktsionaalne maakasutus. Pos 4-le ja pos 5-le on kavandatud kuni 1. korruselise tehnorajatisi teenindav hoone. Pos 2 ja pos 3 on kavandatud juurdepääsude tagamiseks ja neile hoonestusõigust ei määrata. Vadioja ehituskeeluvöönd on 25 meetrit.

Planeeringulahendus on üldjoontes kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ruumiliste eesmärkidega.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat üldplaneeringut Vadioja ehituskeeluvööndi osas.

3.3 Vastavus vastuvõetud üldplaneeringule

Koostamisel oleva *Jõelähtme valla üldplaneeringu* (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) kohaselt jääb planeeringuala keskuse maa-alale, kus võivad kontsentreeritult asuda elu-, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad. Maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda muuhulgas võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest, tagada avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu, parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus. Hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoonete rajamiseks on kuni 35 meetrit.

Planeeringus on kavandatud pos 1 kinnistul hoone maksimaalseks kõrguseks kuni 28 meetrit (sh maapealne parkimiskorruks) ja maksimaalne ehitisealune pind kuni 50% krundi pindalast. Pos 4-le ja pos 5-le on lubatud püstitada kuni 5 meetri kõrgune tehnorajatisi teenindav hoone. Pos 6-le on kavandatud avaliku kasutusega park.

Vastuvõetud üldplaneeringus on tehtud ettepanek Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet on 03.07.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise menetluses Vadioja ehituskeeluvööndi vahendamiseks 10 meetrini veepiirist (Keskkonnaameti nõusolek nr 7 13/20/11317).

Planeeringulahendus on kooskõlas vastuvõetud üldplaneeringu juhtotstarbe ja põhimõtetega.

3.4 Põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

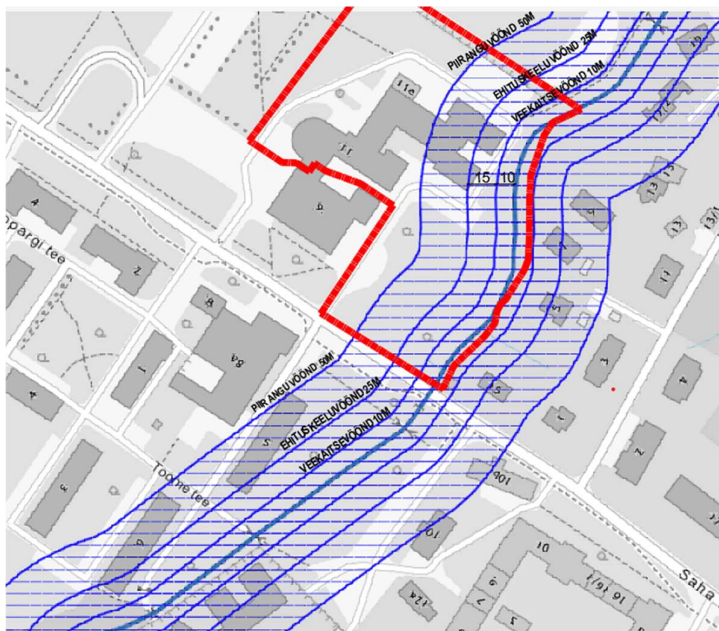
Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada kaasaegse ruumilahenduse põhimõtetega kooskõlas olev äri-, büroo ja eluhoone(te) püstitamine. Seega on detailplaneeringu koostamine kirjeldatud eesmärgil kooskõlas kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega. Detailplaneeringu lahendusest tingituna ning funktsionaalselt parima ruumilahenduse saavutamiseks on tekkinud vajadus Vadioja 25m ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mis tingib kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse. Sellest tulenevalt on käesolev detailplaneering kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev. Vastavalt *planeerimisseaduse* § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks sh ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud kuna:

- Planeeringuala paikneb tiheasustusal, keskuse alas kus on välja kujunenud ehitusjoon. Lähipiirkonna olemasolev hoonestus paikneb Vadioja süvendi servast ca 10 kuni 19 m kaugusel, vt skeem 1.
- Detailplaneeringu realiseerimisega ei ole ette näha olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju avaldumist Vadiojale arvestades kalda kaitse eesmärke. Ette on nähtud Vadioja poolne haljasala säilitamine ja heakorrastamine (pargiala kavandamine). Seega looduskooslused säilivad.
- Keskkonnaamet on 03.07.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise menetluses Vadioja ehituskeeluvööndi vahendamiseks 10 meetrini veepiirist (Keskkonnaameti nõusolek nr 7 13/20/11317).

Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ehituskeelu vähendamine 10 meetrini veepiirist on põhjendatud kuna planeering arvestab piirkonnas välja kujunenud olemasolevate ja planeeritud hoonete asukohti, hoonestusstruktuuri ja on kooskõlas piirkonna üldiste ruumiliste arengueesmärkidega.



Skeem 1. Väljavõte Keskkonnaportaalist www.register.keskkonnaportaali.ee (seisuga 15.01.2025). Skeemil kujutatud olemasolevat olukorda. Punane joon – planeeringuala piir. Sinised jooned - Vadioja piiranguvöönd 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja veekaitsevöönd 10 m.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Nii kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kui ka vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustatud alal, Loo aleviku keskosas.

Planeeringuala hõlmab järgnevaid maaüksusi:

- Saha tee 11 (katastritunnus: 24504:003:1013, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 11 953 m²) ja Saha tee 11c (katastritunnus: 24504:003:0818, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, pindala: 4 840 m²) kinnistuid.
- Lisaks jäävad Saha tee 11 kinnistu sisse Saha tee 11e (katastritunnus: 24504:003:1014, sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala: 176 m²) ning Saha tee 13a (katastritunnus: 24504:003:0046, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 50 m²) maaüksused.

- Planeeringualasse on kaasatud ka osa Saha tee lõik 2 maaüksusest ca 400 m² ulatuses (katastritunnus: 24504:003:0964, sihtotstarve: transpordimaa 100%).

Saha tee 11 kinnistul asub kuni 2-korruseline ärihoone (teeninduskeskuse hoone, ehitisregistri kood nr 120282172) ning rajatis *skatepark* (ehitisregistri kood nr 220604992). Saha tee 11c kinnistul asub haljasala. Saha tee 11e kinnistul asub hoone - alajaam (ehitisregistri kood nr 120685517) ning Saha tee 13a kinnistul asub hoone - konteinertelefonijaam (ehitisregistri kood nr 120215250).

Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis olevalt Saha teelt (Saha tee lõik 2, kü 24504:003:0964).

Planeeringuala on tehnovõrkudega hästi varustatud, olemasolevad tehnovõrgud: veetorustik, kanalisatsioonitorustik, sademevee kanalisatsioonitorustik, soojatorustik, sidekaabel, madalpingekaabel.

Valdav osa planeeringuala kõrghaljastusest kasvab Vadioja ääres ja Saha tee 11c kinnistul, mis on olemuselt pargiliku ilmega. Leidub üksikuid okaspuid ja erinevaid lehtpuid.

Planeeritava ala loode-läänepool asub kuni 3-korruseline Loo Keskool ja põhja-kirde küljel kooli staadion, lõunaküljel asub kuni 1-korruseline Grossi toidukauplus. Mööda planeeritava ala kirde-ida-kagu suunalist külge kulgeb Vadioja ning teisel pool oja asuvad kuni 2-korruselised eramud.

Tabel 1. Planeeringuala naaberkinnistud

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Krundi suurus
Kuusiku tee 1a // Saha tee 7	24504:003:0674	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	32561.0 m ²
Liivakandi tee 13	24504:003:0244	Elamumaa 100%	4015.0 m ²
Liivakandi tee 9	24504:003:0409	Elamumaa 100%	1729.0 m ²
Liivakandi tee 7	24504:003:0408	Elamumaa 100%	1325.0 m ²
Liivakandi tee 5	24504:003:0241	Elamumaa 100%	1916.0 m ²
Saha tee 15	24504:003:0252	Elamumaa 100%	1753.0 m ²
Saha tee 9	24504:003:0050	Ärimaa 100%	4285.0 m ²
Keskparkla	24501:001:0098	Transpordimaa 100%	2964.0 m ²

Piirkonnas on välja kujunenud ehitusjoon Saha tee ääres, vt joonist DP-02 Kontaktvööndi skeem.

Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad ca 100 m kaugusel Keskparkla kinnistul. Lähim pood paikneb lõunapoolsel naaberkinnistul (Grossi toidukauplus). Lähim kool asub naaberkinnistul (Loo Keskool) ja lasteaed (Loo Lasteaed Pääsupesa) ca 250 m kaugusel Saha tee 11 kinnistust.

Saha tee 11 ja 11c kinnistud on enamjaolt lauged, õrna kallakuga idapoolses suunas. Kinnistute idapoolsete teede kõrval on kuni 60 cm nõlvused ja idapiiril asuv oja on ca 70 cm madalamal ümbritsevatest aladest. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31,31 m (oja veepiiril) kuni 34,32 m (hoone läänepoolsel küljel).

Kontaktvööndi alasse jäävad kehtestatud detailplaneeringud, vt joonist DP-02 Kontaktvööndi skeem:

- Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2023 otsusega nr 156). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Saha tee 8 ja 8a kinnistutele kuni 8-korruselise elamu- ja ärihoone kavandamiseks ja tehnovarustuse ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering on realiseerimisel – 07.11.2024 on väljastatud ehitisluba nr 4212271/07962 kuni 8-korruselise ja 28,0 meetri kõrguse elamu- ja ärihoone püstitamiseks.

- Loo aleviku Keldri 1 ja 2 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 75). Planeeringu koostamise eesmärgiks oli maa-ala jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse

määramine ühe kuni 2-korruselise pereelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks ning juurdepääsude ja tehnovõrkude lahendamine. Planeering valdavas ulatuses ellu viidud.

Arvestades, et Jõelähtme vald on kasvava rahvaarvuga kohalik omavalitsus, on Jõelähtme Vallavalitsus väljastanud 21.12.2023 *Kuusiku tee 1a // Saha tee 7 maaüksusel, Loo Keskkooli laiendamiseks ja teenuskeskuse hoone püstitamiseks projekteerimistingimused nr 2311802/04570* (projekti koostaja Arhitektuuribüroo Nafta OÜ). Töö eesmärgiks on rajada Loo alevikku teenuskeskuse hoone sotsiaal- ja tervishoiuteenuste pakkumiseks, Loo kooli juurdeehituseks, sh huvikoolile uute ruumide kavandamiseks. Hoone eskiisprojekti lahendus on kajastatud Kontaktvõõndi skeemil DP-02.

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

Planeeringualal ning selle läheduses puuduvad pärandkultuuriobjektid ning kultuurimälestised.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad *veeseadusest¹*, *looduskaitseadusest¹* (edaspidi LKS) ning tulenevad piirangud:

- **Kalda veekaitsevöönd:** vastavalt *veeseadus¹* §-le 118 on Vadioja veekaitsevöönd veekogu lähtejoonest 10 meetrit. Planeeringu elluviimisel arvestada *veeseadus¹* §-ga 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis, sätestatud kitsendustega.
- **Kalda ehituskeeluvöönd:** vastavalt LKS §-le 35 ja §-le 38 lg 5 on Vadioja ehituskeeluvöönd veekogu lähtejoonest 25 meetrit. Keskkonnaamet on 03.07.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise menetluses Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks 10 meetrini veepiirist (Keskkonnaameti nõusolek nr 7 13/20/11317). Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, va LKS § 38, lg 4 ja lg 5 juhul.
- **Kalda piiranguvöönd:** vastavalt LKS §-le 37 lg 3 on Vadioja kalda piiranguvöönd veekogu lähtejoonest 50 meetrit. Planeeringu elluviimisel arvestada LKS 37 §-ga punkt 3 tegevuse piiramine piiranguvööndis, sätestatud kitsendustega.

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid:

- elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- kaugküttega seotud kaitsevööndid;
- sideehitise kaitsevööndid;
- vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndid.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „*Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*“ on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

- sideehitise kaitsevöönd koridori laiusena 2 m või 1 m sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd on koridori laiusena 2 m;
- alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- kaugkütte kaitsevöönd vastavalt § 11 Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd toodud ulatusele:

Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Vastavalt Kiimaministri 19.09.2023 määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ § 2 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd on kaitsevööndite laius planeeringualas järgnev:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m – 2,5 m.

Vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisega planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 7 Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuja:

- kui vooluhulk on üle 10 m³/d, peab kuja olema 20 meetrit.

Radoon

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritava alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (250 - 500 kBq/m³). Radoonisisaldus pinnaseõhus ei peaks ületama 50 kBq/m³.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Vastavalt Ehitusseadustik¹ §-le 71 on tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Maa-ameti registriandmebaasi alusel on Saha tee kaitsevöönd on 0 m.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Detailplaneeringu lahendusega muudetakse krundijaotust, vt joonis DP-04 Põhijoonis.

Pos 1 – Saha tee 11 katastriüksusele (suurus 11 953 m²) liidetakse Saha tee 11e (suurus 176 m²) ja Saha tee 13a (suurus 50 m²) katastriüksused. Moodustava krundi pos 1 aadressi ettepanek on Saha tee 11, pindala 9378 m². Lubatud krundi sihtotstarbe osakaal 65% korterelamu maa (EK) ja 35% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), majutushoone maa (ÄM), kontori- ja büroohoone maa (ÄB) või valitsus- ja ametiasutuse maa (ÜV), kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK), tervishoiuasutuse maa (ÜT).

Pos 2 – Saha tee 11 katastriüksusest (suurus 11 953 m²) lahutatakse 2638 m² suurune lõik transpordimaa moodustamiseks, aadressi ettepanekuga Saha tee lõik. Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbe osakaal 100% tee- ja tänavamaa (LT).

Pos 3 – Saha tee lõik 2 katastriüksusel (suurus 16 091 m², millest planeeritava ala koosseisu on kaasatud 393 m²) säilib senine maa sihtotstarbe osakaal 100% tee- ja tänavamaa (LT).

Pos 4 – Saha tee 13a asuva konteineritelefoni jaama maaüksuse asukoht on ette nähtud ümber kruntida. Moodustava kinnistu suurus on 83 m². Lubatud maa sihtotstarbe osakaal 100% sideehitise maa (OA).

Pos 5 – Saha tee 11e asuva alajaama maaüksuse asukoht on ette nähtud ümber kruntida. Moodustava kinnistu suurus on 80 m². Lubatud maa sihtotstarbe osakaal 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE).

Pos 6 – Saha tee 11c (suurusega 4840 m²) krundi piire ei muudeta. Lubatud maa sihtotstarbe osakaal 100% puhke- ja spordirajatise maa (PS), looduslik maa (HL).

Sihtotstarvete osakaalu määramisel on arvestatud www.planeerimine.ee „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“ punktis 5.2.6 soovitustega.

5.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringu elluviimiseks on vajalik lammutada Saha tee 11 kinnistul olev hoone, Saha tee 11e kinnistul olev alajaam ning ümber tõsta Saha tee 13a paiknev konteinertelefonijaam.

Kruntide ehitusõigus vt ka jooniselt DP-04 Põhijoonis.

Uue hoonestuse rajamiseks on määratud joonisel DP-04 Põhijoonis hoonestusalad. Krundi hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Hoonete ja rajatiste täpne paiknemine määratakse ehitusprojektiga. Väljaspoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud, v.a krundil pos 1.

Pos 1

Planeeringuga antakse võimalus rajada pos 1 krundile üks põhihoone ja kolm seda teenindavat abihoonet.

Krundi sihtotstarve:

- 65% korterelamu maa (EK)
- ja
- 35% kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)
- majutushoone maa (ÄM)
- kontori- ja büroohoone maa (ÄB)
- või
- valitsus- ja ametiasutuse maa (ÜV)
- kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK)
- tervishoiuasutuse maa (ÜT)

Põhihoonele on kavandatud erinevad kõrguslikud mahud. Hoone korruselisis peab langema Vadioja poole. Kooli poole võib rajada kõrgemad hoonemahud.

Põhihoone suurim lubatud korruselisis ja suurim lubatud kõrgus maapinnast: *8 maapealset korrust
 *-1 maa-alune korrus
 hoone max kõrgus 28,0 m
 (max abs 61,7m)

Ette on nähtud üks ühine maa-alune või maapealne parkimise korrus, kokku ehitisealuse pinnaga kuni 4650 m².

Abihooned (3 tk): 1 maapealne korrus
 (maa-alune korrus pole lubatud)
 ehitise alune pind kuni 20m²
 suletud brutopind kuni 20m²
 kõrgus maapinnast kuni 5,0 m

Põhihoone rajamiseks on antud kaks varianti:

Variant 1 (8 maapealset korrust + 1 pool ja/või täismaalne parkimise korrus)

Variant 1 lubatud maapealne maksimaalne suletud brutopind kokku on *14190 m² (sh kolm abihoonet suletud brutopinnaga kokku kuni 60 m²). Kavandatud soovituslik korterite arv 100.

* Juhul kui parkimine kavandatakse pool maa-alusena või täis maa-aluse korruse mahtu on lubatud rajada üks kuni 8-korruseline hoone (st üks ühine maa-alune või pool maa-alune parkla korrus ning üks kuni 8-korruseline korterelamu osa ja kuni 5-korruseline äri- ja/või ühiskondlike hoone osa ja Vadioja poolses küljes kuni 3-korruseline äri- ja/või ühiskondlike hoone osa) ning kuni kolm 1- korruselise seda teenindavat abihoonet.

Variant 2 (8 maapealset korrust, millest esimese korruse mahtu on ette nähtud parkimine)

Variant 2 lubatud maapealne maksimaalne suletud brutopind kokku on *16860 m² (sh kolm abihoonet suletud brutopinnaga kokku kuni 60 m²), millest maapealne parkimise korrus suletud brutopinnaga kokku kuni 4650 m².

Alates teisest korrusest on lubatud suurim hoone ehitisealune pind kuni 2500 m².

Kavandatud soovituslik korterite arv 100.

* Juhul kui parkimine kavandatakse maapealsena ehk esimese korruse mahtu, siis on lubatud rajada üks kuni 8-korruseline hoone (mis koosneb: 1 maapealne parkimiskorrus, mille peal on kuni 7-korruseline korterelamu osa, kuni 4-korruseline äri- ja/või ühiskondlike hoone osa. Vadioja poolses küljes on lubatud kuni 2-korruseline äri- ja/või ühiskondlike hoone osa) ning kuni kolm 1-korruselise seda teenindavat abihoonet.

Põhihoone on lubatud ehitada joonisel DP-04 Põhijoonis määratud hoonestusalale. Väljaspoole hoonestusala on lubatud ehitada ainult kuni 3 abihoonet.

Krundi sihtotstarbed ja joonisel DP-04 Põhijoonis näidatud ehitismahud hooneplokide kaupa on soovituslikud ning võivad projekteerimise käigus muutuda.

Pos 4

Saha tee 13a kinnistul paikneva konteinertelefonijaama asukoht on ette nähtud ümber kruntida. Selleks on moodustatud krunt pos 4.

Krundi sihtotstarve:

100% sideehitise maa (OA)

Kinnistule võib rajada ühe kuni 1-korruselise ja kuni 5,0 m kõrguse hoone.

Lubatud maapealne maksimaalne hoone suurim ehitisealune pind 24 m² ja suletud brutopind kokku on 24 m².

Pos 5

Saha tee 11e kinnistul paiknev alajaam on ette nähtud likvideerida ning maatükk ümber kruntida. Uue alajaama jaoks on planeeringus moodustatud krunt pos 5.

Krundi sihtotstarve:

100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)

Kinnistule võib rajada ühe kuni 1-korruselise ja kuni 5,0 m kõrguse hoone.

Lubatud maapealne maksimaalne hoone suurim ehitisealune pind 24 m² ja suletud brutopind kokku on 24 m².

Pos 6 üldkasutatavale maale võib rajada lastemänguväljakuid, spordirajatise jms.

Pos 2-le on ette nähtud kauplemise ala/turg Grossi toidukaupluse vahetusse lähedusse. Kauplemise alale ehitusõigust ei määrata.

5.3 Ehitise arhitektuurinõuded

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev ning olemasolevasse piirkonda sobiv.
- Välisviimistlus: välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu puit, krohvipind, betoon, klaas, teras. Fassaadilahenduses kombineerida vähemalt kahte erinevat viimistlusmaterjali. Imiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Hoone kõrgem korruselisus kavandada kooli poole. Vadioja poole peab korruselisus langema.
- Vadioja poolse hooneosa korruselisus ei tohi olla kõrgem kui 12,0 m.
- Katusekalle 0-20°.
- Hoonesse näha ette varjumiskoht.

Varjumiskoht peab vastama järgmistele tingimustele:

- korrastatud ja tugevate seintega ruum, millel ei ole aknaid või on võimalus aknad kinni katta (liivakotid vms);
- tagatud on piisav õhuvahtetus;
- varuväljapääs;
- ei tohi rajada soojasõlme või muude tehnovõrkudega samasse ruumi.

5.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirded: Piirdeaedu pole lubatud.

Muid suletud netopinnata krundi rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised jne) kõrgusi ja ehitusalust pindala käesolev detailplaneering ei reguleeri, arvestada tuleb rajatiste kokkusobivust hoonestusega.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Loo aleviku, Saha tee ja Toome tee ristmike liiklusanalüüsi tulemuste (vt DP Lisad, Lisa 4. Liiklusanalüüs, koostanud Osäühing Stratum) ja Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetega.

Planeeritavale krundile pos 1 juurdepääs on ette nähtud munitsipaalomandis olevalt Saha tee lõik 2 (kü 24504:003:0964) transpordimaa maaüksuselt pos 3. Pos 3 krundi piire ei muudeta.

Planeeringus on moodustatud tarnspordimaa krunt pos 2, mis on ette nähtud avaliku kasutusega alaks. Pos 2 loodepoolne osa on kavandatud tupikteena, mille lõppu on ette nähtud manööverdamise ala. Liikluskorralduse leevendamiseks on keelatud läbipääs Grossi poe esisest parklast nii planeeringualale kui planeeringualalt Grossi poe parklasse. Läbipääsu takistamiseks on parkla ja Grossi poe tagumise külje juurde kavandatud kergliiklejate ala, mida on võimalik kasutada kauplejate ala/turuna.

Parkimine

Jalakäijate liikumisruumi suurendamiseks ning rekreatsioonivõimaluste loomiseks on pos 1 kinnistul uushoonestuse parkimine ette nähtud maa-alusesse parklasse. Parkimiskorruse peale on osaliselt ette nähtud konteinerhaljastus ja jalakäijate kasutusega ala (avaliku kasutusega väljak).

Alternatiivlahendusena on planeeringus antud võimalus rajada parkimiskorraldus maapealsena. Sellisel juhul katuseterrass teenindaks vaid hoone külastajaid. Katuseterrassile on ette nähtud osaliselt katusehaljastus.

Parkimiskorraldus peab olema avalikult kasutatav varjumiskohana v ptk 5.3 Ehitise arhitektuurinõuded.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse soovist on pos 2 kinnistu loodepoolsele osale ette nähtud parkimiskohad (20 parkimise kohta) Loo kooli õpetajate ja operatiivautode teenindamiseks. Lisaks on väljaspool planeeringuala ette nähtud veel 20 perspektiivset parkimise kohata kooli territooriumile õpetajate teenindamiseks.

Planeeringuala lõuna-kagu poolsema osasse pos 6 kinnistule on ette nähtud avaliku kasutusega parkla (24 parkimise kohta) eeskätt pos 1 ärikompleksi teenindamiseks.

Pos 3 ja pos 6-le kavandatud ringtee loob võimaluse leevendada hommikuse tipptunni liikluserohkuse probleemi seoses laste kooli toomisega.

Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on Eesti standard *EVS 843 „Linnatänavad“*, Tabel 9.1. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht määrata ehitusprojekti koostamise käigus.

Parkimiskohtade arvutuse tabel vt joonist DP-04 Põhijoonis.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud olemasoleva looduskeskkonnaga.

Planeeringuala lõunapoolsele osale pos 6-le on ette nähtud avaliku kasutusega pargiala.

Pos 1 kinnistust peab vähemalt 30% moodustama kompaktselt maaga ühendatud haljasala.

Ehitusprojekti koostamise käigus on soovitat kaasata haljasala kontseptsiooni välja töötamiseks maastikuarhitekt. Uushaljastuse rajamisel on soovitat lähtuda: Eesti standardi *EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja – põõsaste istikute kvaliteedinõuded“* nõuetega, Eesti standardi *EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“* nõuetega ja Eesti standardi *EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“* nõuetest.

Üksikpuude raidel juhendada Jõelähtme vallavolikogu 29.11.2006 määrusest nr 38 "*Raieloa väljaandmise tingimused ja kord*".

5.7 Vertikaalplaneerimine

Ehitusgeoloogia aruande (töö nr 291 II/9016111, 1980a) kohaselt jääb planeeringuala kõrge pinnasevee tasemega piirkonda. Planeeringus on antud kaks võimalust parkimiskorruse kavandamiseks:

1. Kavandatud hoonekompleksi abs 0,00 on ette nähtud maapinnast +1,4 m, võimaldamaks esimese korruse mahtu osaliselt maa-aluse parklaskorruse kavandamist. Jalakäijate liikumise hõlbustamiseks on osa parkimisest ette nähtud täismahus maa-alusena (– 3 m).

2. Kavandatud hoonekompleksi maapinna abs kõrgus on 33,7 m (st ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest on maapinna abs kõrguseks on määratud 33,7 m). Sellisel juhul on parkimiskorruse kavandatud esimese korruse mahus.

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Sõiduteedelt ja parklatest suunata sademed sademevee kanalisatsiooni. Muud sademeveed immutada oma kinnistu piires ja võimalusel rakendada sademevee taaskasutust. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. **Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.**

Tehnovõrkude lahendust vt joonis DP-03 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooniosa planeeris Osaühing Merindorf, töö nr 025020.

Töö teostamisel on aluseks võetud OÜ Loo Vesi tehnilised tingimused nr 041/2025, 08.08.25.

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

5.8.1.1. Veevarustus

Planeeritav veehulk planeeringualale on 45 m³/ööp.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada veevarustuse maksimaalne vooluhulk (l/s) ja tulekustutusvee vajadus (l/s).

Vastavalt OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele on võimalik tagada ühisveevõrgust tulekustutusvett 20 l/s 3 tunni jooksul. Vajadusel näha ette moodustatavale kinnistule pos 1 täiendavalt tuletõrjeveemahutite paigaldamine.

Planeeringuala varustatakse veega piirkonna Ø110 mm ühisveetorustike baasil. Käesolevaga on planeeritud torustike ringistamine. Planeeritud ühisveetorustikud ringistamiseks on Ø110 mm. Ringistamise käigus asendatakse olemasolev veetoru Ø63 mm Keskparkla kinnistul Ø110 mm toruga ning Saha tee 9 kinnistu veeühendus ühendatakse ringi uuele torule.

Ringistatud veetorult on ette nähtud moodustatavale kinnistule pos 1 veeühendused koos sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistu liitumispunktideks.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud ehitada PE PN10 plasttorudest ning paigaldada min 1,8 m sügavusele maapinnast.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

Hoone veemöödusõlm paigaldada hoone sisendtorustikule lähima esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi.

Väljavõtete paigaldamine enne veemöödusõlme on keelatud.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad veetorustikud likvideerida hargnemisel töötavatest toititorustikest.

5.8.1.1.1. Tuletõrjevee varustus

EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus p 6.3.12. Hooned ning rajatised on nõutud, et välimine kustutusvesi ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Detailplaneeringus on arvestatud antud nõudega.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada olemasoleva ning planeeritud tuletõrjehüdrandi baasil. Vastavalt OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele on võimalik on tagada ühisveevõrgust tulekustutusvett 20 l/s 3 tunni jooksul. Vajadusel näha ette moodustatavale kinnistule pos 1 täiendavalt tuletõrjeveemahutite paigaldamine.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

Tuletõrje veevarustuse kavandamisel on arvestatud Eesti standardiga *EVS 812 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 6.3“*. Tuletõrjehüdrant, selle paigaldus ja vahemaad, mille puhul on nõutud välimine tulekustutusvesi ei tohi olla kaugemal kui 100 m (vastavalt EVS p-le 6.3.13).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „*Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded*“ 30.03.2017 nõuetega. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike võtetega. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata edasises projektis.

5.8.1.2. Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeritav reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 45 m³/ööp.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada reoveekanaliseerimise maksimaalne vooluhulk (l/s).

Planeeritava kinnistu pos 1 reovesi kanaliseeritakse piirkonna olemasoleva Ø200 mm ühiskanaliseerimisvõrgu baasil. Käesolevaga on ette nähtud asendada olemasolev Ø160 mm ühiskanaliseerimisvõrg Ø200 mm toruga. Kõik töös olevad reoveetorud ühendada ringi uuele torule. Planeeritavale kinnistule pos 1 rajatakse reovee ühendustorustik liitumispunktiga. Liitumispunktiks jääb kontrollkaev kuni 1 m kaugusel väljaspool kinnistu piiri.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

Vastavalt hoone iseloomule näha vajadusel pos 1 kinnistule ette puhastusseadmed ning proovivõtukaev enne ühiskanaliseerimisvõrguga ühendamist.

Täiendavalt on ette nähtud ringi tõsta Liivakandi tee 9 kinnistul paikneva pumpla survetorustik ning ühendada see olemasoleva reoveetoruga Saha tee ääres. Ühendamisel olemasoleva reoveetoruga paigaldada voolurahustuskaev.

Tagada ligipääs Liivakandi tee 9 kinnistul asuva kanalisatsioonipumpla hoolduseks ja remondiks.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad reoveetorustikud likvideerida.

5.8.1.3. Sademeveekanaliseerimine, дренаž

Planeeringuala transpordimaa sademevee eelvooluks on Saha tee olemasolev ühissademeveetorustik Ø315 mm.

Transpordimaale nähakse ette restkaevud vajalikus ulatuses.

Moodustatavate kinnistute pos 1 ja pos 2 sademevesi immutada maksimaalselt omal kinnistul. Sademevee ärajuhtimisel on eelvooluks kinnistuid läbiv Vadioja. Näha ette vajalikud puhastusseadmed sademevee oja juhtimisel.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad sademeveetorustikud likvideerida.

Ühiskanaliseerimisvõrgu kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023. a määrusega nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsioonikaitsevööndi ulatus“ ning kantud käesoleva detailplaneeringu joonisele.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

OÜ Loo Vesi-le kuuluvale ühiskanaliseerimisele peab olema tagatud vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga.

Kõik projektid kooskõlastada OÜ Loo Vesi-ga.

Lubatud vee, olmereo- ja sademeveekanaliseerimise vooluhulga tagamiseks tuleb OÜ Loo Vesi-ga sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Tulekustutusvee tagamiseks tuleb sõlmida eraldi leping ja tasuda asjassepuutuv tasu.

5.8.1.4. Põhilised ehitustööde mahud (ühiskanaliseerimise)

- Veetorustik	230 m
- Reoveekanaliseerimisvõrg	
isevoolne torustik	170 m
survetorustik	155 m
- Sademeveekanaliseerimisvõrg	
isevoolne torustik	215 m

5.8.2. Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Aktiaseltsi Loo Elekter väljastatud tehnilised tingimused nr 02-2025 a, 07.02.2025.

5.8.2.1. Alajaam ja keskpinge kaabel

Olemasoleva Polikliiniku alajaama teisaldamiseks on ette nähtud uus krunt pos 5 planeeringuala põhjanurka, võimalikult koormuskeskme lähedusse. Kavandatud krundi suurus arvestab HEKA2SB alajaamale vajalike mõõtmetega (alajaama mõõtmed 6,3x3,4m + 2m kaitsevöönd).

Olemasolevatele Polikliiniku alajaama sisenevatele ja väljuvatele kaablitele on kavandatud uued kulgemisteedkonnad, valdavalt planeeritavatele haljasaladele. Uue alajaama toide (W2) on ette nähtud 10 kV maakaabelliinidega sisselõikega olemasolevasse keskpinge kaablisse *Polikliiniku AJ – TK Teenuskeskuse ja Jätkumuhv 3x24CSJ-S-95.240-W-Polikliiniku alajaam*, asukohaga planeeringuala kirdepiiril, staadioni äärsel haljasalal.

Planeeritava hoonekompleksi pos 1 liitumis- ja jaotuskilbi asukoht on kavandatud alajaama krundile pos 5, pos 1 poolsele küljele.

5.8.2.2. Madalpinge kaabeldus

Hoonekompleksi 0,4kV jaotusvõrk lahendatakse hoonesiseselt. Kõik hoonekompleksi toitekaablid paigaldatakse parklakkorruusele kaabliriulitele.

5.8.2.3. Tänavavalgustus

Planeeringualal on kavandatud tänavavalgustus sõidu- ja kõnniteede ning parklate äärde.

Valgustuse toide (W1.1) on kavandatud planeeritud alajaama kaudu ja valgustite juhtmestik kohaldada 0,4 kV võrgule.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

Kõigile planeeritud sõiduteedele ja kergteedele tuleb rajada nõuetekohane tänavavalgustus.

Ülekäiguradadel tuleb rajada kohtvalgustus.

Väljaspool hoonestust kaablid paigaldada sügavusel min 0,7m haljastusalal ning 1,0m sügavusele planeeritud kõnnitee ja sõidutee alal.

Kõik hoonete toitekaablite läbilaskevoolude suurused peavad võimaldama välja ehitada ja kasutada normidekohase arvu elektriautode laadimisjaamasid. Elektriautode laadimise punktideni toitekaablid paigaldatakse parklakkorruusele kaabliriulitele.

Hoonete püstitamisel tuleb näha ette *ehitusseadustik* § 65¹ alusel Elektriauto laadimistaristu. Vastavalt punkt 4-jale paigaldatakse: 1) juhtmestaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; 2) juhtmestaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.

Projekti koostamiseks tuleb taotleda Loo Elekter AS-ilt tehnilised tingimused. Kaablite kulgemist ja paigaldust täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Loo Elekter AS-ile kooskõlastamiseks.

Avaliku elektrivõrgu muudetud lahendusele on vajalik rajatiste kaitsevööndi ulatuses kasutusõiguse või sundvalduse seadmine Loo Elekter AS kasuks.

Hiljem koostatava tänavavalgustuse projekti tehnilises lahenduses tuleb tagada ökonoomse välisvalgustuse ehituse-, elektrienergia- ja hoolduskulud.

Hiljem projekteeritavad tänavavalgustid kavandada LED valgusallikaga, valgustuse toiteliinid ehitada maakaabelliinidena.

5.8.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39500019, 04.03.2025 a.

Planeeringualal paiknevad Telia 5-13 avaline sidekanalisatsioon sidekaevudega milles paiknevad sidekaablid ning Telia võrgusõlm SLO konteineri näol. Konteinerjaamale on kavandatud uus asukoht eraldi krundile pos 4 planeeringuala põhjanurgas ning selleni viiv sidekanalisatsioon ja olemasolevad ühendused on kavandatud ümber tõsta lähedal asuvatele haljasaladele.

Side liitumispunkt/-kaev pos 1 asuvale hoonekompleksile on kavandatud konteinerjaama asukoha lähedusse, haljasalale.

Käesolev lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Projekti koostamiseks tuleb taotleda Telia Eesti AS-ilt tehnilised tingimused. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

Seoses planeeritavate ehitustöödega ei tohi Telia olemasoleva sidekanalisatsiooni mahtu vähendada. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sidekaevude projekteerimisel kasutada kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Projekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada Telia töötavate ühenduste toimimise. Sideehitiste ümbertõstmisel tuleb projekti koosseisus esitada eraldi kaustana olemasolevate sidekaablite ümberlülitusprojekt, selleks taotleda täiendavad tehnilised tingimused, kui uus trassivalik on kinnitatud.

Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (sideehitiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: jvpohja@boftel.com), mille käigus fikseerida olemasolevate sideehitiste asukohad. Projektis näha ette kõik vajalikud tööd sideehitiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekatteta (kõnniteega) ühele tasapinnale. Soovitavalt tellida sidekaablite ümberlülitusprojekt Connecto AS-ilt, harju.ehitus.hp@connecto.ee. Telia sideehitiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusoiguse lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele ja nende üleandmisel Teliale toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõiguseaduse Rakenduseadusele § 15". Telia sideehitistega ühendamise on lubatud teostada ainult Telia poolt väljastatud tegutsemisloa alusel. Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Telia Eesti AS kooskõlastuse tingimused:

Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste (võrgusõlm, sidekanalisatsioon, sidekaablid, MP kaablite, jne.) ümberehitamise projekti koostamiseks tellida Telia Eesti AS-l tehnilised tingimused.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

5.8.4. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt väljastatud detailplaneeringu koostamise tehnilised tingimused nr DP 114-25, 20.06.2025.

Planeeritava hoonekompleksi soojusega varustamiseks kaugkütte baasil on ette nähtud teha hargnemised olemasolevast Saha tn 11 paiknevast (planeeringulahenduse järgi jääb asukoht tänavamaale pos 2) kaugküttetorustikust.

Planeeritava kaugküttetorustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

Liituja taotleb Võrguettevõtjalt tehnilised tingimused olemasoleva hoone lammutusprojektile enne projekti koostamist.

Liituja esitab Võrguettevõtjale digitaalselt kooskõlastamiseks olemasoleva hoone lammutusprojekti enne ehitustööde alustamist.

Liitumistingimuste saamiseks esitab liituja:

- liitumistaotluse Võrguettevõtja vormil,
- Tarbimiskoha soojuskoormuse arvutuse.

Pärast liitumislepingu sõlmimist ning enne Võrgu ja Soojustorustiku ehitamist sõlmivad Võrguettevõtja ning kinnistu omanik isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu (vt tehniliste tingimuste punkt 1.3) torustike ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja katkematuks kasutamiseks.

Adven Eesti AS kooskõlastuse tingimused:

1. Ehitusprojekti koostamise käigus planeerida kõrghaljastuse (puude) piiranguvöönd väljapoole kaugküttetorustiku kaitsevööndit.
2. Haljastuse projekt kooskõlastada Võrguettevõtjaga.

5.9 Kitsendused ja muud piirangud:

Pos 1

- Vadioja veekaitsevöönd 10 m
- Vadioja ehituskeeluvöönd 10 m

Kavandatud on ehituskeeluvööndi vähendamine; Keskkonnaamet on 03.07.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise menetluses Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks 10 meetrini veepiirist (Keskkonnaameti nõusolek nr 7 13/20/11317).

- Vadioja piiranguvöönd 50 m
- Liivakandi tee 9 kinnistul asuva ol. ol pumpla kuja 20 m, millest pos 1-I kuja ulatus ca 556 m²
- SV: avalikult kasutatav kergliiklustee / kõnnitee. Avalikult kasutatava kergliiklustee / kõnnitee ala ja ulatus täpsustatakse ehitusprojekti asukoha täpsustades.
- SV: planeeritavale ja olemasolevale tänavavalgustuse kaabelliinile ning olemasolevale KP kaabelliinile koridori laiusega 2m, olemasolevale jaotus ja liitumiskilbile 1m seadmest, võrgu valdaja kasuks
- SV: planeeritavale surve reoveekanaliseerimise ühistorustikule koridori laiusega 4m, võrgu valdaja kasuks

Pos 2

- Avalikult kasutatavad sõidu- ja kõnniteed
- SV: planeeritavale tänavavalgustuse kaabelliinile koridori laiusega 2m, võrgu valdaja kasuks
- SV: planeeritavale sidekanaliseerimise koridori laiusega 2m, võrgu valdaja kasuks

- SV: planeeritavale veetorustikule, sademeveetorustikule ja kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 5m ning surve reoveekanalisatsiooni ühistorustikule koridori laiusega 4m, võrgu valdaja kasuks
- SV: planeeritavale ja olemasolevale soojustorustikule koridori laiusega 6m, võrgu valdaja kasuks

Pos 3

- Avalikult kasutatav sõidutee
- SV: planeeritavale veetorustikule ja sademeveetorustikule koridori laiusega 5m ning surve reoveekanalisatsiooni torustikule koridori laiusega 4m, võrgu valdaja kasuks
- SV: olemasolevale sidekaabli kanalisatsioonile koridori laiusega 2m, võrgu valdaja kasuks

Pos 4

- Sideehitise kaitsevöönd 1 m sideehitise välisseinast

Pos 5

- Alajaama kaitsevöönd 2 m seinast ja jaotusseadmete / liitumispunktide kaitsevöönd 2 m seadmest
- SV: MP kaablikoridorile krundi pos 1 ja krundi pos 4 igakordse omaniku kasuks

Pos 6

- Vadioja veekaitsevöönd 10 m
- Vadioja ehituskeeluvöönd 10 m

Kavandatud on ehituskeeluvööndi vähendamine; Keskkonnaamet on 03.07.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise menetluses Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks 10 meetrini veepiirist (Keskkonnaameti nõusolek nr 7 13/20/11317).

- Vadioja piiranguvöönd 50 m
- Avalikult kasutatavad sõidu- ja kõnniteed
- SV: planeeritavale tänavavalgustuse kaabelliinile koridori laiusega 2m, võrgu valdaja kasuks
- SV: olemasolevale sidekaabli kanalisatsioonile koridori laiusega 2m, võrgu valdaja kasuks

Kuusiku tee 1a // Saha tee 7

- SV: planeeritavale KP ja MP kaablikoridorile ja tänavavalgustuse kaabelliinile koridori laiusega 2m, võrgu valdaja kasuks
- SV: planeeritavale sidekanalisatsioonile koridori laiusega 2m, võrgu valdaja kasuks

Keskparkla

- SV: planeeritavale veetorustikule ja kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 5 m, võrgu valdaja kasuks

Saha tee 9

- SV: planeeritavale veetorustikule koridori laiusega 0,5m, võrgu valdaja kasuks

Saha tee lõik 1

- SV: planeeritavale kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 5 m, võrgu valdaja kasuks

Toome tee

- SV: planeeritavale kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 5 m, võrgu valdaja kasuks

5.10 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 kohaselt on Keskonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskonnaametilt 12.03.2024 Jöelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr 6-4/1415. Keskonnaamet asus 10.04.2024 kirjaga nr 6-5/24/4776-2 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Jöelähtme Vallavalitsus esitas 04.03.2024 kirjaga nr 6-4/1415 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas seisukohad 03.04.2024 kirjaga nr 14-3/1207-1, mille alusel on nii eelnõud, lähteülesannet kui ka eelhindangut täiendatud.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetega ning õigete töövõtetega. Ehitustegevus mõjutab pinnavett põhiliselt kaevetegevuse ja sõidukitest-mehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesel perioodil. Tugevate sadude ajaks tuleks kaevetööd peatada. Teine võimaliku mõju allikas on ehitustöödega seotud mehhanismid. Seadmete juures võib ette tulla rikkeid, mille tulemusena võib keskkonda sattuda masinaõli ja kütust. Selle ohu vältimiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras. Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne). Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi on planeeringuga kaasnevad mõjud eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjustata inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

6 NÕUDED EDASISEKS PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuded vt ptk 5.3.

6.2 Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Kogu olemasolev hoonestus Saha tee 11 kinnistul on ette nähtud lammutada. Lammutamiseks koostada lammutusprojekt.

Saha tee 13a kinnistul asuv konteinertelefonijaam tõstetakse ümber krundile pos 4. Koostada tuleb ehitusprojekt.

Saha tee 11e kinnistul asuv alajaam tõstetakse ümber (vana lammutatakse ja püstitatakse uus) krundile pos 5. Koostada tuleb ehitusprojekt.

6.3 Muud nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

- Keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest lähtuvalt on soovituslik hoonete projekteerimisel lähtuda passiivmajade kontseptsioonist.
- Rajatised tuleb paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Erimeetmete rakendamisel, kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning muude võimaluste puudumisel on võimalik paigaldada rajatis puude juurestiku kaitsealale, kuid mitte lähemale kui 2,0 m puutüve teljest (Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“);
- Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Piirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil kütteseadmetest tulenevalt.
- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

6.4 Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks

Ehitusprojekti koosseisus esitatava väliruumi lahenduse sh haljastusprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt.

Planeeringuala kompaktses maaga ühendatud haljastuse osakaal on vähemalt 30%. Parkimiskorruse peale kavandada intensiivset katusehaljastust. Katusehaljastuse asukohad täpsustada haljastusprojekti;

Istutatav haljastus peab vastama EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses“ nõuetele.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone või rajatise välisseinast 5 m ja tehnoorkudest 2 m. Tagada planeeritud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused.

6.5 Nõuded müra leevendamiseks

- Edasisel projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“.
- Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Edasistes etappides arvestada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama määruse Lisa Üldvibratsiooni piirväärtused p 3. tabelis toodud piirväärtustele.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja

müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisas 1 kehtestatud asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasel.

6.6 Nõuded radooniriski vähendamiseks

Hoonete projekteerimisel arvestada, et piirkonna pinnases on kõrge radooni sisaldus.

Siseruumides tagada radoonihutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis *EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“* toodule. Meetmete valikuks tuleb teostada ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m³. Kõrgendatud radoonisisalduse esinemisel tuleb hoone projekteerimisel arvestada radoonihuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust s.o vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundament projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida). Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Hoone peab olema varustatud nõuetele vastava ventilatsioonisüsteemiga.

6.7 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Detailplaneeringuga kavandatud hoonekompleksi tuleohutuse osa projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ esitatud nõuetele. Vt lisaks ptk 5.8.1.1.1. *Tuletõrjevee varustus*.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud juurdepääsuteed hoonekompleksini peavad olema vähemalt 3,5 m laiad.

Ehitise kustutamiseks vajaliku veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav teave veejaotussüsteemi kohta koos väliste veevõtukohtadega.

Praegusel hetkel ei paikne ümbruskonnas plahvatusohtlikke objekte (gaasi jms mahuteid). Planeeritavad tegevused (elamu ja ärihoone kompleks) ei ole keskkonna- ega ka plahvatusohtlikud.

Planeeritava kinnistu sisemine tuletõrje tuletõrjesüsteem ja veevajaduse maht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Detailplaneeringus kavandatud hoonete tulepüsivusklassiks on planeeritud TP 1-3.

6.8 Nõuded insulatsiooni tagamiseks

Planeeritava hoonekompleksi elamuosas tuleb tagada piisav insulatsioon vastavalt *EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“* toodule.

6.9 Nõuded liikluskorralduse ja parkimise korraldamiseks

Teed, parkimine ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt *EVS 843:2016 „Linnatänavad“* nõuetele.

Kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Eluhoonetesse rataste ja lapsevankrite hoiuruumide kavandamisel arvestada mugava juurdepääsu ning trepikojaga seotud asukohaga.

- Sõiduautode juurdepääsud planeeringualale kavandada selgelt eristatavana.
- Pos 3, pos 2 ja pos 6 kavandatud sõiduteed ja parklad projekteerida ja rajada terviklahendusena.
- Juurdepääs krundile pos 1 kavandada üle allalastud äärekividega kergliiklustee.
- Kinnistule juurdepääsudel ja ülekäiguradadel (sh haljastuse kavandamisel) tagada nõutavad kaugused ning nähtavus.

- Sõidu-, kõnniteede ja-parklate projekteerimistöödel lähtuda Eesti standardist *EVS 843:2016 „Linnatänavad“* ning ligipääsetavuse tagamiseks juhendada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 03.06.2018 määrusest nr 28 „*Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele*“.
- Ehitusprojekti tuleb leida sobilik lahendus rattaparklatele ja hoiuruumidele vastavalt Eesti standardile *EVS 843:2016 „Linnatänavad“*. Kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Eluhoonesse rataste ja lapsevankrite hoiuruumide kavandamisel arvestada mugava juurdepääsu ning trepikojaga seotud asukohaga.

Avalikult kasutatava kergliiklustee / kõnnitee juurdepääsuservituudi ala ja ulatus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt kergliiklustee / kõnnitee projekteeritud asukohale ja laiusele.

6.10 Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmed tuleb koguda sorteeritult vastavalt Jõelähtme vallavolikogu 17.02.2022 määrusele nr 12 „*Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri*“.

Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ehitusjäätmed koguda liigiti, käidelda kohapeal, suunata taaskasutusse ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6.11 Nõuded vertikaalplaneerimiseks

Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti. Kui ehitusprojektiga nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Võimalikult maksimaalselt immutada sademevesi oma kinnistul pinnasesse või juhtida kraavi.

6.12 Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks

Planeeringus kavandatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Kõikide tehnovõrkude edasiseks projekteerimiseks taotleda võrgu valdajalt täiendavad tehnilised tingimused ning kooskõlastada täiendavalt tööjoonised.

Mitte kavandada projekteeritavaid tehnovõrke puude kasvualasse. Tagada tehnovõrkude minimaalselt 2 meetrine kaugus puutüvest. Olemasolevate säilitatavate puude juurestiku kaitsealal näha ette tehnovõrkude paigaldus kinnisel meetodil.

Tehnoseadmeid on lubatud paigaldada hoonete katustele.

Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks vt ptk 5.8.

6.13 Täiendavate uuringute vajadus

Radoonikaitse meetmete valikuks tuleb teostada ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised.

Muude täiendavate uuringute vajadust käesolevas detailplaneeringus ei seata.

6.14 Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus

- Tehnovõrkude valdajalt tellida täiendavad tehnilised tingimused tööprojektide koostamiseks ning kooskõlastada täiendavalt tööjoonised.
- Haljastuse projekt kooskõlastada soojavarustuse võrguettevõtjaga.

6.15 Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes *EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“* soovitustest.

Detailplaneeringut koostades on väliruumi kujundamisel oluliseks peetud ja arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid:

- tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- territooriumi korrashoid;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele.
- kestvad ja kvaliteetsed materjalid (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid).

Projekteerimisel ja edaspidisel rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevate kuritegevusriske vähendavate nõuete ja tingimustega:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale (korterid, büroopinnad) piiratud juurdepääs võõrastele;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed ja aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid jms);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Tähelepanu tuleb pöörata krundisisesele valgustusele.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Majanduslikud mõjud

Piirkonna identiteedi väljaarendamiseks ning elukeskkonna kvaliteedi tõstmiseks arendatakse välja Loo aleviku keskusalala koos avaliku ruumiga, kus segunevad erinevad (maakasutus)funktsioonid ning mis on kättesaadav erinevatele huvigruppidele. Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uue keskuse, uute kogukonnaliikmete ja uute töökohtade lisandumise näol. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatav hoonekompleks ja avalik ruum tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Loo aleviku keskusalala planeerimisega korraldatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil. Detailplaneeringuga kavandatu peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Peamine positiivne sotsiaalne mõju on uue avaliku ruumi tekkimine, äri- ja korterelamu rajamine toob juurde uusi kogukonnaelalikke ja uusi töökohti.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib väita, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äripindadega korterelamu rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on kavandatud aleviku keskusalala ning määratud on antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonekompleksi rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib arvata, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba välja kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette äri- ja elamuhoone ehitamise. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi võib eeldada, et planeeringuga kaasnevad negatiivsed mõjud on ehitusaegsed, väikesed ja jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Kokkuvõttes on mõjud positiivsed kuna korrastatakse ja uuendatakse keskusala, luuakse juurde kaasaegseid elamu- ja äripindasid.

8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning kehtestatud detailplaneeringu eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna ja piirkonda väärtustava tervikliku ruumilahenduse elluviimine.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt tuleb teha järgnevad toimingud:

- detailplaneeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- hoonekompleksi projekteerimine ja seaduses nõutavatel juhtudel ehituslubade taotlemine või ehitisteatiste esitamine;
- ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- hoonekompleksi ja infrastruktuuri väljaehitamine;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine.

Planeeritud krundiga seotud taristu (juurdepääs, tehnovõrgud kinnistu piires) ehitab välja arendaja.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoonekompleks ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik/planeeringu huvitatud isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.