

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEKOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrus nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“
- Liivamäe Arendus OÜ ettepanek Liivamäe küla Raja katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Looduskaitseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS\_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh  
Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“.  
Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneering
- Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029“
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012 määrus nr 91 „Jõelähtme valla heakorraeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.11.2006 määrus nr 38 „Raieloa väljaandmise tingimused ja kord“
- muud õigusaktid ja nende tuginevad tingimused
- võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Raja maa-ala plaan (OÜ Ermelin töö nr GA-094, 25.12.2021)
- Liivamäe küla (katastriüksused 24504:003:0555, 24504:003:0556, 24504:003:0882) kaitsealuste taimeliikide inventuur (MTÜ Käoraamat, reg nr 80359761, 16.08.2021)

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

Raja katastriüksus paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe külas 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee, 1 Tallinn - Narva tee ja 11601 Loo - Loovälja tee ning 1 Tallinn - Narva ja Maardu ühendustee ristmiku vahelisel alal, Maardu järvest loodesuunas.

1 Tallinn - Narva teest põhjapoole jääb Maardu linna nn Vana-Narva mnt tööstuspiirkond, ida ja läänenaabrusesse jäävad hoonestamata maatulundusmaad. Planeeringualast kagu suunas, Maardu järve ääres ja lõunas paiknevad väikeelamurajad.

Üks bussipeatus - „Liivamäe“ - paikneb Raja katastriüksusest ca 365m läänesuunas ja teine - „Kogre“ - ca 350m idasuunas.

Raja katastriüksuse lähipiirkonnas on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 476 Liivamäe küla Hindreku II maaüksuse ja lähiala detailplaneering ja Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2011 otsusega nr 223 Liivamäe küla Loovälja tee 7 kinnistu koos juurdepääsuteega detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringud on osaliselt realiseeritud. Menetluses on Jõelähtme Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldusega nr 384 algatatud Liivamäe küla Lõunaraja, Küüni tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering.

Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt paikneb Raja katastriüksus tiheasustusalal (ja reovee kogumisalal), st detailplaneeringu kohustusega, tootmismaa juhtotstarbega alal.

#### Detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärk.

Raja katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada võimalused Raja katastriüksuse maa sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri- ja/või tootmishoonestuse rajamiseks. Planeeritava ala suurus on ca 1,76 ha.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Jõelähtme vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### **3. LÄHTEOLUKORD**

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Raja katastriüksus paikneb Liivamäe küla kirdeosas, 1 Tallinn - Narva maantee ja 11601 Loo - Loovälja tee vahele jääval alal. Raja katastriüksuse lähinaabus on hoonestamata rohumaa ja puistuala.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

| <i>lähiaadress</i> | <i>katastritunnus</i> | <i>pindala</i>       | <i>sihtotstarve</i> |
|--------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Raja               | 24504:003:0555        | 17674 m <sup>2</sup> | 100% maatulundusmaa |

Raja katastriüksus on hoonestamata, olulise kõrghaljastuseta rohumaa.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Raja katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast 1 Tallinn–Narva tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0557);
- kirdenurgast 1 Tallinn–Narva tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0878);
- idasuunast Rusniku hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0877);
- kagunurgast 11601 Loo-Loovälja tee L8 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0879);
- lõunasuunast 11601 Loo-Loovälja tee L7 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0558);
- edelanurgast 11601 Loo-Loovälja tee L6 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0883);
- läänesuunast Põhjahaaviku hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0882);
- loodenurgast Loovälja tee 25 hoonestamata 50% ärimaa ja 50%tootmismaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (24504:003:0272) ja 1 Tallinn–Narva tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:001:0001).

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Olemasolev juurdepääs Raja katastriüksusele on lõunanaabrusel paiknevalt 11601 Loo - Loovälja teelt (kõrvalmaantee).

#### 3.5. Olemasolev tehovarustus.

Raja katastriüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

#### 3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Raja katastriüksus on tasase reljeefiga vähese kõrghaljastusega (põhja- ja kaguosas) rohumaa, maapinna kõrgusmärgid vahemikus abs 34.11 ... 36.21.

Maa-ameti kaardiserveri maainfo rakenduse andmete kohaselt on Raja katastriüksuse kõlvikuline koosseis järgmine: looduslikku rohumaad 8973m<sup>2</sup>, metsamaad 620m<sup>2</sup> ja muud maad 8072m<sup>2</sup>.

#### 3.7. Kehtivad kitsendused:

- o 1 Tallinn - Narva tee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja servast
- o 11601 Loo - Loovälja tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- o Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektrikaablitele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses
- o kanalisatsiooni survetoru lõik (kaitsevööndi koridori 2+2m)

Raja katastriüksuse lääneosas on leitud III kaitsekategooria taime kasvukoht (MTÜ Käoraamat 2021-I aastal teostatud kaitsealuste taimede inventuur).

#### 4. PLANEERINGULAHENDUS

##### 4.1. Üldplaneeringust tulenevad nõuded.

Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud **Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu** kaardi kohaselt tootmismaa juhtotstarbega ärimaa kõrvalotstarve, alal.

Kõigil tootmismaadel võimaldatakse üldplaneeringu kohaselt ärimaa kõrvalotstarbe (kasutusotstarbe) teket, et arendada paindlikku ja mitmekesist ettevõtluskeskkonda.

Tootmismaadele ärimaa kõrvalotstarbe andmine võimaldab alal arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni. Ärimaana käsitletakse kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ning büroo- ja kontorihoonete maad. Ärimaadele on lubatud rajada ka kaubandusettevõtteid, mis oma suuruse ja eeldatava kliendibaasiga ei sobi elamumaadele kuid teenindavad suuremat piirkonda. Soositud on äritegevus, mis loob töökohti kohalikele elanikele.

Väljavõtte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu seletuskirjast:

##### 2.1 LOO ALEVIKU, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE PÕHISEISUKOHAD

Tootmismaade arendamisel on arvestatud eelkõige logistiliselt hea asukohaga, mistõttu areng koondub Tallinn–Narva maantee piirkonda, kus tootmisega kaasnevad transpordivood on võimalik suunata kavandatava kogujatee kaudu maanteele. Üldplaneeringuga on antud tootmismaale ärimaa kõrvalotstarve, et tagada potentsiaalsele valda tulevate investorile või kohalikule arendajale enam võimalusi sobiva tootmise või ettevõtte arendamiseks. Vältimaks tootmisest tulenevaid olulisi kahjulikke mõjusid on üldplaneeringuga ette nähtud roheliste puhvertsoonide ja kaitsehaljastuse loomine. Arvestatava mõjuga tootmise (tootmine, millega võib kaasneda oluline negatiivne keskkonnamõju) arendamine on keelatud.

##### 3.3 TOOTISMAA

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – tootmismaa:

a) krundi juhtotstarve on tootmismaa ärimaa kõrvalotstarbega, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;

b) maa-alade sihtotstarve ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus; vastavalt sellele täpsustub ka krundi kasutamise sihtotstarve (kas tootmismaa või ärimaa või tootmis- ja ärimaa);

c) detailplaneeringu raames tuleb koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmise iseloomust tulenevalt eeldatakse, et tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv keskkonnamõju;

d) detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele parkimismääradele krundi piires;

e) vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt;

f) piirdeaedu võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiaid olema läbipaistvad;

.....

h) tootmismaa krundi pindalast minimaalselt 20% tuleb kavandada haljasmaaks;

i) tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind kuni 70% krundi pindalast. Tootmismaadel määratakse ehitistealuse pinna osatähtsus (nii hoonete kui rajatiste alune pind), kuna põhjaveetoiteks on oluline säilitada looduslikku ala võimaldamaks sadevete imbumist.

##### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis ei ole Raja katastriüksuse piiri ja pindala (17674 m<sup>2</sup>) muutmist ette nähtud.

Kavandatud on katastriüksuse 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise liitsihtotstarbeks: **75% ärimaa või 75% tootmismaa ja 25% maatulundusmaa.**

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

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

##### 4.3. Krundi ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud Raja katastriüksusele ehitusõigus järgmiselt:

- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄK/ÄV/ÄB/TT/TL/HL
- hoonete suurim ehitusalune pindala: 5300 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: 4
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: 7950 m<sup>2</sup>

**Kitsendused:**

- 1 Tallinn - Narva tee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja servast
- 11601 Loo - Loovälja tee teekaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- isikliku kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks
- Servituudi vajadus:
  - olemasolevale survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks
  - planeeritavale veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks
  - planeeritavale kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks
  - perspektiivsele veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
  - perspektiivsele kanalisatsioonitorustikule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks

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

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

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

**ÄB** – kontori- ja büroohoone maa

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

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

**HL** – looduslik maa (peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik või pool-loodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning majandata tulu saamise eesmärgil).

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

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

#### 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on hoonestusala ja hoonestuse paiknemise määramisel arvestatud kehtivate kitsendustega. Kavandatavad hooned võivad paikneda ainult krundile määratud hoonestusalas.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis määratud hoonestuse ehitiselane pind moodustab Raja katastriüksuse pindalast ca 30%.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned peavad jääma planeeritud hoonestusalale ja ehitusõiguse sisse.

#### 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatud hoonestuse arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine nt aknarütmides, fassaadilii-gendustes, viimistlusmaterjalide kombineerimisel jms.

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

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

Vältida tuleb liiga kirevaid fassaadide kujundusi, sh intensiivseid värvitoone, vältida plastik-katteid.

Hoone eskiislahendus koos tehnoloogilise kirjelduse ja asendiplaani lahendusega kooskõlastada vallaarhitektiga.

#### 4.5.1. Piirded.

Raja katastriüksuse alal võib rajada kuni 2m kõrguseid metall-võrk või -paneelpiirdeid, mille paiknemine on märgitud detailplaneeringu põhijoonisele (kaitsealuste taimede kasvualast väljapoole). Piirde kujundus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s, eskiislahendus kooskõlastada omavalitsuse arhitektiga.

#### 4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Raja katastriüksusele on ette nähtud planeeringuala lõunapiiril paiknevalt 11601 Loovälja teelt, Raja katastriüksuse kagunurgast uue juurdepääsu rajamine. Olemasolev mahasõit Loovälja teelt on nette nähtud likvideerida.

Alale juurdepääsu projekteerimiseks on vajalik taotleda tehnilised tingimused Transpordiametilt.

1 Tallinn - Narva teelt mahasõitu planeeringualale ei ole lubatud.

Krundisisesse liikluskorralduse kavandamise aluseks on Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimine peab olema lahendatud omal krundil. Parkimisalade täpne asukoht ja lahendus esitada hoonestuse ehitusprojekti.

Planeeritud hoonestatavale krundile on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelites 9.1 Eesti linnade ehitiste (*Linnakeskus klass II – IV; tööstusettevõtte ja ladu*) parkimisnormatiivid.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

| Pos nr | Hoone otstarve / brutopind             | Normatiivne parkimiskohtade arv<br>Normatiiv 1/250 |
|--------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1      | Äri-tootmishoone / 7950 m <sup>2</sup> | 32                                                 |

Parkimine on ette nähtud omal krundil, üldkasutatavaid parklaid ei ole kavandatud.

Krundisisesed teed ja parklad peavad olema tolmuva kattega. Kõvakattega pindadelt tulevad võimalik õline sademevesi tuleb puhastada enne looduskeskkonda juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda hoonestusprojekti.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Raja katastriüksus on vähese kõrghaljastusega lage rohumaa.

Kuna Raja katastriüksuse lääneosas on leitud III kaitsekategooria taime kasvukoht. Tulenevalt 2021-I aastal MTÜ Käoraamat teostatud kaitsealuste taimede inventuuri andmetele on käesolevas detailplaneeringu eskiisis ette nähtud taimede kasvuala säilitamine loodusliku alana.

Vastavalt **Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu** seletuskirja p 3 *Maakasutuse põhimõtted. Ülevaade üldplaneeringust maakasutuse juhtotstarvete kaupa* alapunkti 3.3 *Tootmismaa* kohaselt peab 20% ulatuses krundi pindalast olema haljasmaa, sh peab 10% olema kõrghaljastus.

Planeeritud hoonestatavale krundile on kavandatud haljaspinda kuni 35%, millest loodusliku, kaitsealuse taime kasvutüüpide säilitamise kohustusega ala on ette nähtud ca 24%.

Rajatav uushaljastus peab olema mitmerindeline ja eriliigiline (nt põõsarühmad, üksikpuud ja/või puudegrupid), mis tagab parema rohelise puhvri võimalike kahjulike keskkonnamõjude leevendamiseks või vältimiseks.

Hoonestatava krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti mahus haljastusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis. Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike.

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

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

#### Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht, soovituslikult hoone mahus või eraldi rajatisena. Prügi konteinerite asukoht kavandada hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

#### 4.8. Vertikaalplaneerimine.

Krundil vertikaalplaneerimisega tuleb vältida saju- ja liigvee juhtimist naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist hoonestatava krundi piires. Vertikaalplaneerimise kohased detaillahendused esitada hoone(te) ja teede ning platside ehitusprojektides.

**Detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud looduslikuna säilitataval alal ei ole pinnasetööd lubatud.**

#### 4.9. Tuleohutusabinõud.

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

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest. Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojekti vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Hooned on lubatud püstitada vaid detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse.

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrkevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

**Hoonete ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästametiga.**

### 5. TEHNOVÕRGUDE LAHENDUS.

Käesoleval ajal paiknevad Raja katastriüksusele lähimad võimalikud ühendusvõimalused veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikuga läänesuunas paikneval Loovälja tee 21 katastriüksusel (24504:003:0568).

Kuni Raja katastriüksuseni on vajalik vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine läbi Loovälja tee 23 katastriüksuse (24504:003:0273), Loovälja tee 27 katastriüksuse (24501:001:0262) ja Põhjahaaviku katastriüksuse (24504:003:0882). Nimetatud lahenduse puhul on nii veevarustuse kui ka kanalisatsioonitoru pikkus ca 416m.

**Täpsem Raja katastriüksuse tehnovõrkudega varustamise lahendus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.**

### 6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.

Logistiliselt soodsa paiknemisega põhimaantee lähedal, Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringus määratud arengualal, on antud asukoht äri- ja/või tootmisobjektide rajamiseks asjakohane ja eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid. Käesoleva detailplaneeringu realiseerumisega viiakse ellu Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringus kavandatu.

Raja katastriüksuse detailplaneeringualal ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

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

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

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

Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle. Kui kavandatav tegevus ei kuulu § 6 lg lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

- 1) põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- 2) maavara kaevandamine, kaevise rikastamine või kaevandatud maa korrastamine;
- 3) energeetika;
- 4) metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine;
- 5) mineraalsete materjalide töötlemine;
- 6) keemiatööstus;
- 7) toiduainetööstus;
- 8) tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- 9) kummitööstus;
- 10) infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- 11) jäätmekäitlus;
- 12) turismimajandus;
- 13) pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- 14) vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- 15) grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- 16) ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- 17) loomakorjuse või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- 18) vee erikasutus;
- 19) puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- 20) keraamika- või klaasitööstus;
- 21) reovee ja setete käitlemine;
- 22) muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Koostatavas detailplaneeringus seatakse tingimus, et krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiislahendus koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega ja hinnanguga tegevusest tulenevate võimalike keskkonnahäiringute kohta, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.

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

- **välisõhu saasteluba.** Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.
- **jäätmeluba.** Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 2. Tegevusvaldkonnad, mille puhul on vajalik jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, on välja toodud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmelubade vajavate tegevusvaldkondade tegevuse täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ sätestab jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahtu iseloomustavate näitajate arvvaartused, millest väiksema arvvaartusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Teatud juhtudel ei ole jäätmete käitlemiseks jäätmeluba vaja ning tegevuseks piisab jäätmekäitleja registreerimisõigusest. Tegevused, mille puhul piisab jäätmekäitleja registreerimisõigusest, on välja toodud Jäätmeseaduse § 74 lõikes 1 ning Keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tava-jäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.
- **veeluba.** Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.
- **maapõueseaduse** § 60 lg 1 sätestab ehitise püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise, sama § lg 3 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnametilt nõusoleku saamise korra. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektidokumentatsiooni olemasolul. Maapõueseaduse § 59 lg 1 ja 2 määratlevad kinnisasja piires maapõue kasutamise.

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

Hoonete ehitamisel peab maaomanik olema teadlik vahetus naabruses paiknevate teedega kaasnevatest mõjudest (müra, vingugaasid, vibratsioon) ja riskidest ning leidma nende leevendamiseks võimalused omal kulul (sh vajadusel ehituslike vahenditega). Detailplaneeringuala peamiseks lisanduvateks müraallikateks saavad olla alale rajatavate hoonetega seotud tehno- ja tootmiseseadmed, mille täpne paiknemine ja olemus pole detailplaneeringu staadiumis teada.

Äri- ja tootmismaa aladele keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt müra piirväärtusi ei ole kehtestatud. Arendustegevusega tuleb tagada, et äri- ja tootmisalade müraemissioon ei leviks lähipiirkonna elamualadele tasemel, mis ületaks elamualadel kehtivaid müra piirväärtusi.

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

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

Vastavalt Maa-ameti kaardiserveri mürakaardi rakendusele (2022) on riigiteede liiklusest põhjustatud summaarne mürataseme Loovälja teest lõunakaares paikneval elamualal 55 – 59 dB.

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

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

Käesolevas detailplaneeringus kavandatakse ala **välisvalgustuse** negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid sõiduteedel ega lähiala elamukruntide elanikke.

Soovitav on võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

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

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

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal **põhjavesi kaitsmata**. Planeeringualal võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on kavandatud olemasolevate ja rajatavate ühisvõrkude baasil.

Kavandatud planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala **sademevee** vooluhulk. Katuselt tulev sademevesi immutada pinnasesse omal krundil. Kuna sademevee eelvooluks on looduskeskkond, siis tuleb kinnistutelt formeeruv sademevesi puhastada omal krundil lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites.

Hoonete **kütmine** on kavandatud soojuspumpade, päikesepaneelid jms erinevate küttevariantide kombinatsioonina.

Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

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

Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid.

Raja katastriüksusel on Looduskaitse seaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstava loodusobjekti - III kaitsekategooria taime kasvu-koht. Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on esitatud nõue, et nimetatud alal ei ole ehitustegevust ega pinnasetööde tegemist lubatud.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju. Alal toimuvaid tegevusi tuleb kavandada selliselt, et need ei kahjustaks inimese tervist, heaolu, vara.

Detailplaneeringus kavandatavate tegevustega ei tohi kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projektides, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

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

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud (muudetud) keskkond.

## 7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringuala kuritegevuse vähendamisel lähtuda muu hulgas ka Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

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

Juurdepääs - hea viidastus ja teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne.

Nähtavus ja vaateväli - tuleb vältida läbipaistmatuid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi.

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

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

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

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

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Ehitusprojekti(de) koostamiseks teostada geodeetilised ja ehitus-geoloogilised uuringud.
- **Äri ja/või tootmismaa krundi hoonestamisel ja kasutamisel tuleb arvestada Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse nõuetega.**
- **Krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiis koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et omavalitsusel oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.**
- Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Tootmistehnoloogia kavandada selliselt, et tootmis- või ärikrundi piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.
- Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhastusega, tagades siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtuse.
- Tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruses paiknevat elamuala, st valida sellest lähtuvalt parim seadmete asukoht.
- Projekteerimisel arvestada järgmisi leevendavaid meetmeid müranormtasemete tagamiseks lähimate eluhoonete juures:
  - projekteerimisel arvestada rajatavate hoonete müraarvestavat mõju ning paigutada müra tekitada võivad tehnoseadmeid hoonete planeeringuala siseosa poolsetele osadele;
  - projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigutamisel arvestada nende müratasemeid, kasutada tehniliselt kaasaegseid ja väiksemaid seadmeid. Tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada nt müraekraanidega. Müraekraanide projekteerimisel tuleb kaasata vastav erialaspetsialist vältimaks ekraanidest tekkivaid müra peegeldusi, mis võiksid vastupidiselt eesmärgile suurendada mürahäiringuid. Alternatiivina võiks eelistada väiksema müraemissiooniga seadmeid.
- Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.08.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetega ning asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojektis.
- **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS\_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu- ja/või ressursivaldajatega.
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Ehitusprojektis lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Sademevee vooluhulk on keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning

saasteainesisalduse piirväärtused" § 14 lg 10 alusel soovituslik arvutada standardis EVS 848:2013 „Väliskanaliseerimisvõrk" toodud metoodika alusel.

Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojektis.

- **Vajadusel uute kraavide rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt, milles täpsustatakse kraavide vajalik ristlõige.**
- Hoone ehitusprojektis esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Ehitusprojektis esitada krundi piirete lahendus.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
  - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda
  - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetselt
  - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus
  - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine
  - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad ukSED, lukud ja aknad
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.

## 7. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringus kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus määratud maakasutuse otstarbele;
- 2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine;
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.

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

Teadadolevalt ei võta Transpordiamet endale üldjuhul kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms).