KRUNDI EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos nr	Aadressi ettepanek	Planeeritud krundi pindala (m²)	Planeeritud krundi sihtotstarve % (vast.kat.liigile)	Planeeritud krundi sihtotstarve % (vast. DP liigile)	Hoonete suurim ehitisealune pind (m²)	Lubatud suurim hoonete arv krundil	Lubatud suurim hoone korruselisus	Lubatud hoonete suurim brutopind (m²)	Lubatud suurim hoonete kõrgus, m	Normatiivne parkimiskoh tade arv	Planeeritd parkimiskoh tade arv	KITSENDUSED ssv* - servituudi seadmise vajadusega ala
1	Loovälja tee x	17674	0 - 75% T või 0 - 75% Ä ja 25% M	ÄV/ TT/TL/ HL	5000	kuni 4	kuni 3	7500	kuni 16	32	50	- 1 Tallinn - Narva tee kaitsevööndi ulatus 50m äärmise sõiduraja servast; - 11601 Loo - Loovälja tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast; - olemasolev survekanalisatsioonitoru kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - olemasolevad kõrgepingekaablid kaitsevööndiga a`1+1m ; - olemasolev sidekaabel kaitsevööndiga 1+1m ; - ssv* juurdepääsuteele Uus-Hindreku kinnistu kasuks - ssv* planeeritud ja perspektiivsetele tehnovõrkudele - koridor kogulaiusega 9m.

Detailplaneeringu alusel on krundi kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013"):

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

TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häringuteta) 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).

MÄRKUSED:

- Hoone(te) paiknemine joonisel on illustratiivne märkimaks kavandatud hoonestuse ehitisealuse pinna suuruse suhet krundi pindalaga.
- Parkimiskohtade paikneming joonisel on illustratiivne.
- Hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv vastavalt hoone kasutufunktsioonile ja projekteeritavale mahule lähtudes kehtivast parkimisnormatiivist. Parkimisnormatiiv 1 autokoht 250 m² suletud brutopinna kohta kehtib vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad " tabelile 9.1 tööstusettevõtte ja lao ehitise liigile. Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud Siseministeeriumi soovituslikus juhendis "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" märgitud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone (st suure külastajate arvuga hoonestuse) krundi kasutusotstarvet (lühend **ÄK**). Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad" seletuskirja 9.2.3 p (5) kohaselt peab iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile, st kõigis parklates, kus kohtade arv on 20 kuni 50, peab olema kavandatud vähemalt üks koht puuetega inimese sõidukile.
- Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue kavandada ka jalgrataste parklad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad" tabelis 9.3 "Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv" ehitise liigile - tööstusettevõte ja ladu: 1 rattakoht 200 m² hoone suletud brutopinna kohta. Jalgrattaparkla kavandada kas hoonestuse mahtu või eraldi varikatuse ja lukustusega, konkreetne lahendus anda hoonestuse ehitusprojektis.
- **Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud äri- ja/või tootmismaa krundile haljastuse rajamise kohustus vähemalt 20% ulatuses krundi pindalast.** Haljaspinna paiknemine täpsustada ja esitada hoone(te) ehitusprojektis.
- Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid peavad jäämа käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldusega nr 1108 algatatud Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuse koostatava detailplaneeringu lahendusega, sh **juurdepääsuga läbi Raja katastriüksuse.**

Arhitektuuritingimused:

- katusekalle 0° kuni 30°, st ühe- või kahepoolse kaldega viilkatus või lamekatus;
- Välisviimistluses kasutada äri-, tootmishoonetele sobivaid materjale, nt, betoon, klaas, kivi, krohv,metall-profiilid.
- Värvitoonid: hoonete välisviimistluses kasutada tootmis-ärialale sobivaid värvitoone.

Piirded:

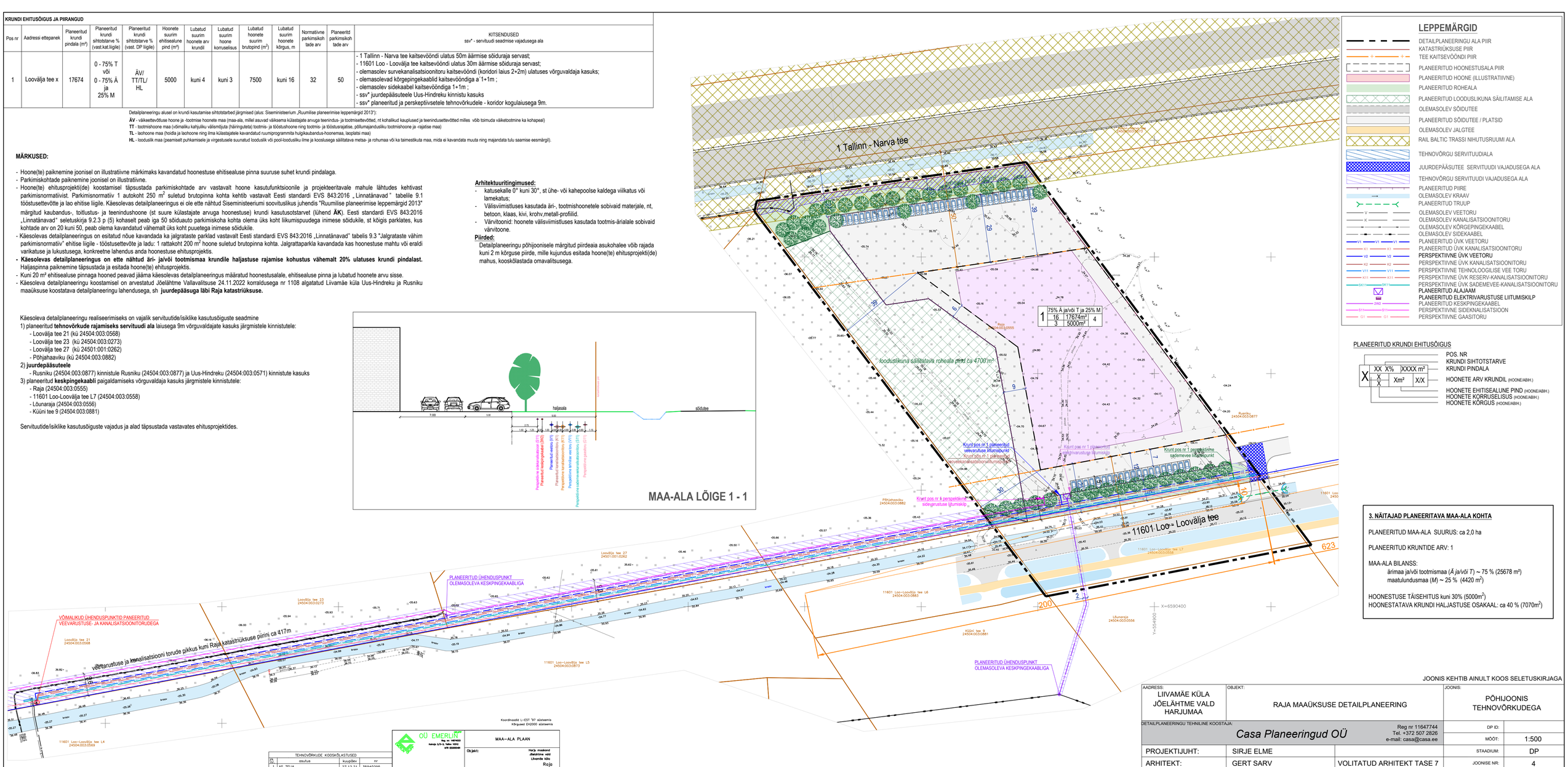
Detailplaneeringu põhijoonisele märgitud piirdeaia asukohalee võib rajada kuni 2 m kõrguse piirde, mille kujundus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, kooskõlastada omavalitsusega.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik servituutide/isiklike kasutusõiguste seadmine

1) planeeritud **tehnovõrkude rajamiseks servituudi ala** laiusega 9m võrguvaldajate kasuks järgmistele kinnistutele:
   - Loovälja tee 21 (kü 24504:003:0568)
   - Loovälja tee 23 (kü 24504:003:0273)
   - Loovälja tee 27 (kü 24501:001:0262)
   - Põhjahaaviku (kü 24504:003:0882)
2) **juurdepääsuteele**
   - Rusniku (24504:003:0877) kinnistule Rusniku (24504:003:0877) ja Uus-Hindreku (24504:003:0571) kinnistute kasuks
3) planeeritud **keskpingekaabli** paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks järgmistele kinnistutele:
   - Raja (24504:003:0555)
   - 11601 Loo-Loovälja tee L7 (24504:003:0558)
   - Lõunaraja (24504:003:0556)
   - Küüni tee 9 (24504:003:0881)

Servituutide/isiklike kasutusõiguste vajadus ja alad täpsustada vastavates ehitusprojektides.

MAA-ALA LÕIGE 1 - 1



LEPPEMÄRGID

- DETAILPLANEERINGU ALA PIIR
- KATASTRIÜKSUSE PIIR
- TEE KAITSEVÖÖNDI PIIR
- PLANEERITUD HOONESTUSALA PIIR
- PLANEERITUD HOONE (ILLUSTRATIIVNE)
- PLANEERITUD ROHEALA
- PLANEERITUD LOODUSLIKUNA SÄILITAMISE ALA
- OLEMASOLEV SÕIDUTEE
- PLANEERITUD SÕIDUTEE / PLATSID
- OLEMASOLEV JALGTEE
- RAIL BALTIC TRASSI NIHUTUSRUUMI ALA
- TEHNOVÕRGU SERVITUUDIALA
- JUURDEPÄÄSUTEE SERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- TEHNOVÕRGU SERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- PLANEERITUD PIIRE
- OLEMASOLEV KRAAV
- PLANEERITUD TRUUP
- V — OLEMASOLEV VEETORU
- K — OLEMASOLEV KANALISATSIOONITORU
- OLEMASOLEV KÕRGEPINGEKAABEL
- OLEMASOLEV SIDEKAABEL
- V1 — PLANEERITUD ÜVK VEETORU
- K1 — PLANEERITUD ÜVK KANALISATSIOONITORU
- V2 — **PERSPEKTIIVNE ÜVK VEETORU**
- K2 — PERSPEKTIIVNE ÜVK KANALISATSIOONITORU
- V11 — PERSPEKTIIVNE TEHNOLOOGILISE VEE TORU
- K11 — PERSPEKTIIVNE ÜVK RESERV-KANALISATSIOONITORU
- SK1 — PERSPEKTIIVNE ÜVK SADEMEVEE-KANALISATSIOONITORU
- **PLANEERITUD ALAJAAM**
- **PLANEERITUD ELEKTRIVARUSTUSE LIITUMISKILP**
- ZW2 — PLANEERITUD KESKPINGEKAABEL
- S11 — PERSPEKTIIVNE SIDEKANALISATSIOON
- G1 — PERSPEKTIIVNE GAASITORU

PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUS

X XX X% XXXX m² — X X X Xm² X/X

- POS. NR
- KRUNDI SIHTOTSTARVE
- KRUNDI PINDALA
- HOONETE ARV KRUNDIL (HOONE/ABH.)
- HOONETE EHITISEALUNE PIND (HOONE/ABH.)
- HOONETE KORRUSELISUS (HOONE/ABH.)
- HOONETE KÕRGUS (HOONE/ABH.)

3. NÄITAJAD PLANEERITAVA MAA-ALA KOHTA

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS: ca 2,0 ha

PLANEERITUD KRUNTIDE ARV: 1

MAA-ALA BILANSS:
- ärimaa ja/või tootmismaa (*Ä ja/või T*) ~ 75 % (25678 m²)
- maatulundusmaa (*M*) ~ 25 % (4420 m²)

HOONESTUSE TÄISEHITUS kuni 30% (5000m²)
HOONESTATAVA KRUNDI HALJASTUSE OSAKAAL: ca 40 % (7070m²)

JOONIS KEHTIB AINULT KOOS SELETUSKIRJAGA

AADRESS: LIIVAMÄE KÜLA JÕELÄHTME VALD HARJUMAA	OBJEKT: RAJA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING		JOONIS: PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA: *Casa Planeeringud OÜ*	Reg nr 11647744 Tel. +372 507 2826 e-mail: casa@casa.ee		DP ID:
PROJEKTIJUHT:	SIRJE ELME		MÕÕT: 1:500
ARHITEKT:	GERT SARV	VOLITATUD ARHITEKT TASE 7	STAADIUM: DP
			JOONISE NR: 4
			KUUPÄEV: 15.02.2026

TEHNOVÕRKUDE KOOSKÕLASTUSED

JN	asutus	kuupäev	nr
1	AS TELIA	27.12.21	35940295
2	OÜ LOO VESI	27.12.21	–
3	OÜ ELEKTRILEVI	29.12.21	0627712889

OÜ EMERLIN — Reg. nr. 14824483, Kanuka 3, Rae-Jõesuu, 75312, tel. 5556 0040

MAA-ALA PLAAN

Objekt: Harju maakond Jõelähtme vald Liivamäe küla Raja

Koordinaadid L-EST '97 süsteemis
Kõrgused EH2000 süsteemis