

LIIVAMÄE KÜLA

RAJA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:

Jõelähtme Vallavalitsus
Reg nr 75025973
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202
Jõelähtme vald, Harjumaa
kantselei@joelahtme.ee
60 54 887

DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:

Casa Planeeringud OÜ
Reg nr 11647744
Kontakttelefon: 5072826
e-mail: casa@casa.ee
ARHITEKT: Gert Sarv (vol. arh tase 7)
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusdokumendid.

B. Seletuskiri.

1. ÜLDOSA.
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.
3. LÄHTEOLUKORD.
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.
 - 3.5. Olemasolev tehnovarustus.
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.
 - 3.7. Kehtivad kitsendused.
4. PLANEERINGULAHENDUS.
 - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.
 - 4.2. Krundijaotuskava.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus.
 - 4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.
 - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.
 - 4.5.1. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.
 - 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.
 - 4.8. Verikaalplaneerimine.
 - 4.9. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.
 - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.
 - 5.2. Sademevee ärajuhtimine.
 - 5.3. Elektrivarustus.
 - 5.4. Tänavavalgustus.
 - 5.5. Telekommunikatsioonivarustus.
 - 5.6. Soojavarustus.
 - 5.7. Gaasivarustus.
6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL
7. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.
8. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

C. Lisad.

- Liivamäe küla (katastriüksused 24504:003:0555, 24504:003:0556, 24504:003:0882) kaitsealuste taimeliikide inventuur (MTÜ Käraamat, reg nr 80359761, 16.08.2021)
- Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
- Detailplaneeringu illustatsioon

D. Joonised.

- | | |
|----------|--------------------------|
| Joonis 1 | Asukohaskeem |
| Joonis 2 | Kontaktala skeem |
| Joonis 3 | Tugiplaan |
| Joonis 4 | Põhijoonis tehnovrkudega |

D. Kooskõlastused.

Kooskõlastuste koondtabel ja originaalkooskõlastused

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEKOKKUMÄÄRUSED.

- Planeerimisseadus
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrus nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“
- Liivamäe Arendus OÜ ettepanek Liivamäe küla Raja katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Leping 2-12.12/41-2022 „Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu koostamine“
- Jõelähtme Vallavalitsuse 29.12.2022 korraldus nr 1208 Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Looduskaitse seadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguse seadus
- 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“
- 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 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- 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 esitatavad tuleohutusnõuded"
Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2031+
- Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneering
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273)
- 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“
- Transpordiameti 08.11.2022 kiri nr 7.2-2/22/23130-2
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Muud õigusaktid ja nende tuginevad tingimused
- Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldusega nr 1108 algatatud Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuse detailplaneering
- Jõelähtme Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldusega nr 384 algatatud Liivamäe küla Lõunaraja, Kõuni tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

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 Käraamat, reg nr 80359761, 16.08.2021)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGI-MUSTE 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 põhjapoolse jääb Maardu linna nn Vana-Narva mnt tööstuspiirkond, ida ja läänenaabruse jäävad hoonestamata maatulundusmaad. Planeeringualast kagu suunas, Maardu järve ääres ja lõunas paiknevad väikeelamualad.

Lähimad bussipeatused - „Liivamäe“ paikneb Raja katastriüksusest ca 365m läänesuunas ja „Kogre“ ca 350m idasuunas. Raja katastriüksuse lähipiirkonnas on kehtestatud:

- Liivamäe küla Hindreku II maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 476).
- Liivamäe küla Loovälja tee 7 kinnistu koos juurdepääsuteega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2011 otsusega nr 223).

Raja katastriüksuse lähipiirkonnas on menetluses:

- Liivamäe küla Lõunaraja, Küüni tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldusega nr 384),
- Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistute detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldusega nr 1108).

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 koostamise eesmärk.

Jõelähtme Vallavalitsuse 29.12.2022 korralduse nr 1208 Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine" Lisa „Lähteülesanne Liivamäe küla Raja maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“ p 1 kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk välja selgitada võimalused Raja katastriüksuse maa sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramiseks äri- ja/või tootmishoonestuse püstitamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks. Planeeringuala suurus on ca 2,0 ha.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Jõelähtme vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneering 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 lähinaabrus on hoonestamata rohumaad ja puistuala.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

<i>lähiaadress</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
Raja	24504:003:0555	17672 m ²	100% maatulundusmaa

Raja maaüksuse detailplaneeringu maa-ala hõlmab osaliselt riigi omandis olevat 11601 Loo - Loovälja tee L7 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksust (24504:003:0558) liikluskorralduse kavandamise eesmärgil.

Raja katastriüksus on hoonestamata, olulise kõrghaljastusega rohumaad.

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 lõunanaabruses paiknevalt 11601 Loo - Loovälja teelt (kõrvalmaantee).

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Raja katastriüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega, lähipiirkonnas puuduvad tehnovõrkudega liitumise võimalused.

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

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

Maa- ja Ruumiameti kaardiserveri maainfo rakenduse andmete kohaselt (seisuga 01.01.2026) on Raja katastriüksuse kõlvikuline koosseis järgmine: looduslikku rohumaad 8974 m², metsamaad 628 m² ja muud maad 8070 m².

Raja katastriüksus paikneb **kaitsmata põhjaveega ning kõrge radooniriskiga** pinnase alal.

3.7. Kehtivad kitsendused:

- o 1 Tallinn - Narva tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja servast

- o 11601 Loo - Loovälja tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast (**Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul**)
- o Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektri kaablitele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses
- o Kanalisatsiooni survetoru lõik (kaitsevööndi koridori 2+2m)

MTÜ Käoaraamat 2021-I aastal teostatud kaitsealuste taimede inventuuri käigus leiti Raja katastriüksuse lääneosas III kaitsekategooria taime kasvukoht.

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 paikneb Raja katastriüksus tootmismaa juhtotstarbega, ärimaa kõrvalotstarbega, alal. Kõigil tootmismaaadel võimaldatakse üldplaneeringu kohaselt ärimaa kõrvalotstarbe (kasutusotstarbe) teket, et arendada paindlikku ja mitmekesist ettevõtluskeskkonda. Tootmismaaadele ärimaa kõrvalotstarbe andmine võimaldab alal arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni. Ärimaana käsitletakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ning büroo- ja kontorihoonete maad. Ärimaadele on lubatud rajada ka kaubandusettevõtteid, mis oma suuruse ja eeldatava kliendibaasiga ei sobi elamumaaadele 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 PÕHI-SEISUKOHAD

Tootmismaaade arendamisel on arvestatud eelkõige logistiliselt hea asukohaga, mistõttu areng koondub Tallinn–Narva maantee piirkonda, kus tootmisega kaasnevad transpordivood on võimalik suunata Loovälja tee (kogujatee) kaudu Tallinna tee.

Üldplaneeringuga on antud tootmismaaale ärimaa kõrvalotstarbe, et tagada potentsiaalsele valda tulevale investorile või kohalikele arendajale enam võimalusi sobiva tootmise või ettevõtte arendamiseks. Vältimaks tootmisest tulenevaid olulisi kahjulikke mõjusid on üldplaneeringuga ette nähtud roheliste puhversoonide ja kaitsehaljastuse loomine. **Arvestatava mõjuga tootmise (tootmine, millega võib kaasneda oluline negatiivne keskkonnamõju) arendamine on keelatud.**

3.3 TOOTMISMAA

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – tootmismaa:

- a) krundi juhtotstarbe on tootmismaa ärimaa kõrvalotstarbega, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;
- b) maa-alade sihtotstarbe 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 parkimisnormidele 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;
- g) tootmismaa krundi pindalast minimaalselt 20% tuleb kavandada haljasmaaks;
- h) tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind kuni 70% krundi pindalast. Tootmismaaadel määratakse ehitistealuse pinna osatähtsus (nii hoonete kui rajatiste alune pind), kuna põhjaveetoiteks on oluline säilitada looduslikku ala võimaldamaks sadevete imbumist.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Raja katastriüksuse piiri ja pindala **17672 m²** muutmist ette nähtud, kuid on antud võimalus Raja katastriüksus liita idanaabruses paikneva katastriüksusega ilma uut detailplaneeringut koostamata; liitmisel liitub hoonestuse ehitusõiguse ulatus, (v a hoone kõrgus ja korruselisis).

Kavandatud on katastriüksuse 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine liitsihtotstarbeks: kuni **75% ärimaa ja/või kuni 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, toitlustusehitiste 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 detailplaneeringus on Raja katastriüksusele ette nähtud hoonete ehitusõigus järgmiselt:

- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/TT/TL/HL
- hoonete suurim ehitusalune pindala: 5000 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- hoonete suurim lubatud suletud brutopind: 7500 m²

Kitsendused:

- 1 Tallinn - Narva tee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja servast
- 11601 Loo - Loovälja tee teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast
- isikliku kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks
- III kaitsekategooria taime kasvukoht
- olemasolev survekanalisatsioonitorule kaitsevööndiga (koridori laius 2+2 m)
- olemasolev kõrgepingekaabel kaitsevööndiga (koridori laius 1+1 m)
- servituudi vajadus:
 - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **kõrgepingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) võrguvaldaja kasuks
 - perspektiivsele **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - perspektiivsele **reoveekanalisatsiooni reservtorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks
 - perspektiivsele **sadameveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) võrguvaldaja kasuks
 - perspektiivsele sidekanalisatsioonile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) võrguvaldaja kasuks
 - perspektiivsele gaasitorule kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) võrguvaldaja kasuks

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

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

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, laoplatši maa)

HL - looduslik maa (peamiselt puhkamisele ja virgестusele suunatud looduslik või pool-loodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning majandata tulude 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, varikatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatus, 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 taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatus;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavale Raja katastriüksusele hoonestusala ja hoonestuse paiknemise määramisel arvestatud kehtivate kitsendustega, st et kavandatavad hooned võivad paikneda ainult krundile määratud hoonestusalas.

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestuse ehitiselane suurim lubatud pind 5000 m² moodustab Raja katastriüksuse pindalast (17672 m²) ca 30%.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale ja ehitusõiguse ulatuse sisse.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatava äri/tootmishoonestuse arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöõle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine nt aknarütmides, fassaadi-liigendustes, viimistlusmaterjalide kombineerimisel jms.

Hoone(te) katusekalde lubatud vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri/tootmishoonetele iseloomulikke sobivaid fassaadimaterjale (nt betoon, krohv, metall, kivi, klaas vm).

Vältida tuleb liiga kirevaid fassaadide kujundusi, sh intensiivseid värvitoone.

Hoonestuse eskiislahendus koos tehnoloogilise kirjelduse ja asendiplaani lahendusega kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

4.5.1. Piirded.

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

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Raja katastriüksus paikneb Liivamäe küla kirdeosas, 1 Tallinn - Narva maantee ja 11601 Loo - Loovälja tee vahele jääval alal. 1 Tallinn - Narva teelt mahasõitu planeeringualale ei ole lubatud.

Vastavalt Transpordiameti 08.11.2022 kirja nr 7.2-2/22/23130-2 p-le 1 on käesolevas detailplaneeringus Raja katastriüksusele ja naaberplaneeringu alale (Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldusega nr 1108 algatatud Liivamäe küla Uus-Hindreku ja Rusniku maaüksuse detailplaneering) ette nähtud ühise juurdepääsu (ristmiku) rajamine 11601 Loovälja teelt, Raja katastriüksuse kagunurgast, Rusniku katastriüksuse (24504:003:0877) edelanurgast. Ühisele juurdepääsule tuleb seada vastav juurdepääsu- või läbipääsuservituut.

Detailplaneeringu põhijoonisele on vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ märgitud planeeritud ristmiku nähtavuskolmnurk (10 x 200 m ja 10 x 623 m) vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

11601 Loovälja teelt juurdepääsutee (ristmiku) projekteerimiseks on vajalik taotleda vastavad tingimused Transpordiametilt.

11601 Loovälja teelt olemasolevat mahasõitu Raja katastriüksusele ei ole lubatud kasutada.

Planeeritud hoonestatavale Raja katastriüksusele on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelites 9.1 Eesti linnade ehitiste (*Linnakeskus klass II – IV; tööstusettevõtte ja ladu*) parkimisnormatiivid. Tulenevalt Raja katastriüksuse asukohast põhimaantee naabruses on eeldused lao- ja logistikakeskuse või mõne tootmisettevõtte rajamiseks. Nimetatud kasutusostarvetega hoonestuse puhul ei ole sõiduautode parkimiskohti ettevõtte iseloomu tõttu väga palju vaja. Piirkonnas on suhteliselt hea ühistranspordiga varustatus. Lähim bussipeatus - „Liivamäe“ paikneb Raja katastriüksusest ca 365m läänesuunas ja bussipeatus „Kogre“ ca 350m idasuunas. Olemas on kergliiklusteede võrk.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Hoone otstarve / brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv Normatiiv 1/250
1	Äri-tootmishoone / 7500 m ²	30

Parkimine peab olema lahendatud omal krundil. Parkimisalade täpne paiknemine ja lahendus täpsustada hoonestuse ehitusprojekti vastavalt kehtivatele parkimisnormidele.

Krundisisised teed ja parklad peavad olema tolmuva kattega.

Kõvakatttega pindadelt tulev võimalik õline sademevesi tuleb puhastada enne looduskeskkonda juhtimist lokaalsetes I klassi õlipüüdurites. Vastav lahendus anda hoonestus või krundisiseste platside/teede ehitusprojekti.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue hoone(te) ehitusprojekti lahendada jalgrataste parkla või hoiuruum.

Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9.3 „Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv“ on tööstusettevõtte ja lao normatiiv 1 jalgrattakoht 12-ne töötaja kohta või 1 koht 200 m² hoone suletud brutopinna kohta, st hoonestuse maksimaalse brutopinna puhul 38 kohta.

Konkreetne liikluskorralduse lahendus, parkimiskohtade, sh jalgrataste vm kergliikurite parkimiskohtade arvu vajadus ja paiknemine, teede ning platside katendite lahendus esitada ehitusprojekti.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Raja katastriüksus on vähese kõrghaljastusega lage rohumaa.

Raja katastriüksuse lääneosas on leitud III kaitsekategooria taimede kasvukoht. Tulenevalt 2021-I aastal MTÜ Käoraamat teostatud kaitsealuste taimede inventuuri andmetest on käesolevas detailplaneeringus 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% (antud juhtumil ca 3534m²) ulatuses krundi pindalast olema haljasmaa, sh peab 10% (antud juhtumil ca 1767m²) olema kõrghaljastus.

Raja katastriüksusele on käesolevas detailplaneeringus kavandatud kõvakattega pindasid (hooned ja teed/platsid) ca 60% (max 10600m²) ja haljaspinda kuni 40%, millest loodusliku, kaitsealuse taime kasvutingimuste säilitamise kohustusega ala on ette nähtud ca 26,5% (4700m²).

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Raja katastriüksusele kõrghaljastust puuderivi näol 11601 Loovälja tee poolsele alale tagamaks soojusaarte mõju vähendamist (puuderivi jääb parkimisalast lõunasuunas).

Kõrghaljastust on ette nähtud rajada ka Raja katastriüksuse 1 Tallinn - Narva tee poolsele alale. Kõrghaljastus kujuneb riigiteede ja hoonestatava krundi ning ka mingil määral 11601 Loovälja teest lõunasuunas paikneva elamuala vahele roheliseks vaheekraaniks, mis vähendab riigitee liiklusest tulenevat mõju.

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

Hoonestatava krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ja teede/platside ehitusprojekti mahus koostatava heakorras- ja haljastusprojekti osaga, milles kavandada haljastuse liigiline koosseis ja paiknemine ning võimalikud väikevormid. Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike.

Kaitsealuse taime kasvuala on ette nähtud jätta looduslikuks.

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 juhinduda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrusest nr 12 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“. Rakendada jäätmete liigiti kogumist omal krundil. Krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisjäätmete konteinerite asukoht, soovituslikult hoone mahus või eraldi rajatisena. Prügikonteinerite asukoht kavandada hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Hoonestatavalt krundilt tuleb vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee juhtimist naaberkatastriüksustele. Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist hoonestatava krundi piires. Vertikaalplaneerimise kohased detaillahendused esitada hoone(te) ja teede/platside ehitusprojektides.

Detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud looduslikuna säilitataval alal ei ole pinnasetööd lubatud.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse 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: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest. Planeeringuala hoonestuse 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 tuletõrjerveearustuse 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 ehitusprojekti tuleb kooskõlastada Päästametiga.

5. TEHNOVÕRGUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude paiknemine on põhimõtteline ning täpsustatakse järgnevatel projekteerimisetappidel tehnovõrkude valdajate täpsustatavate tehniliste tingimuste alusel.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrusega nr 25 kinnitatud Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2018 – 2029 ei ole käsitletud Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud *Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu* kohast Liivamäe küla äri-tootmispiirkonda.

Raja katastriüksuse lähipiirkonnas detailplaneeringu koostamise ajal ühisveearustuse- ja reoveekanaliseerimise torustikud puuduvad.

Raja maaüksuse detailplaneeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Loo Vesi OÜ 30.06.2025 tehnilised tingimused nr 033/2025.

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on hoonestatava Raja katastriüksuse joogiveearustus ette nähtud 11601 Loovälja tee äärde Loo Vesi OÜ poolt rajatavast ühisveearustuse ringveetorustikust DN150 ja reovesi on ette nähtud juhtida Loo Vesi OÜ poolt Loovälja tee äärde rajatavasse survekanalisatsioonitorustikku, mis suunab reoveed 11601 Loovälja tee ja 11110 Nehatu - Loo - Lagedi tee ristmiku piirkonda rajatavasse reoveekanaliseerimise membraanpuhastisse.

Vastavalt Loo Vesi OÜ 30.06.2025 tehnilistele tingimustele nr 033/2025 on käesolevas detailplaneeringus kavandatud lisaks joogiveetorule (V1) ja (surve)kanalisatsioonitorule (K1) maa-ala ka (surve)kanalisatsiooni reservtoru (K11), sademeveekanalisatsioonitoru (SK11) ja tehnoloogilise vee (V11) toru paigaldamiseks planeeritud servituudialale kogulaiusega ca 9m.

Detailplaneeringu koostamise ajal on Raja katastriüksusele lähimad olemasoleva veevarustuse ja reoveekanaliseerimise torustikuga ühendamise võimalused ca 420 m kaugusel läänesuunas paikneval Loovälja tee 21 katastriüksusel (24504:003:0568). Kuna Transpordiamet ei nõustu tehnovõrkude paigaldamisega 11601 Loo - Loovälja tee transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustele (24504:003:0558), siis on vajalik veevarustuse ja reoveekanaliseerimise torustik rajada läbi Põhjahaaviku katastriüksuse (24504:003:0882), Loovälja tee 27 katastriüksuse (24501:001:0262), Loovälja tee 23 katastriüksuse (24504:003:0273) kuni Loovälja tee 21 katastriüksusel (24504:003:0568) paiknevate olemasolevate torustikeni.

Vastavalt võrguvaldaja Loo Vesi OÜ 30.06.2025 tehnilistele tingimustele nr 033/2025 on planeeringualal põhjavee baasil toodetud joogivee kasutamine lubatud vaid olmevajadusteks ning kanaliseerida on lubatud ainult olmekontsentratsiooniga reovett.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ette nähtud lahkvoolne, st et sademevee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikuga keelatud.

Raja katastriüksusele võimalikul tootmisel on lubatud kasutada Loo Vesi OÜ poolt tarnitavat tehnoloogilist vett. Detailplaneeringu koostamise ajal tehnoloogilise vee tarnimise torustik puudub. Tehnoloogilise vee parameetrid ja kogused lepatakse kokku, kui on selgitatud välja tehnoloogilise vee vajadus.

Raja katastriüksusele kavandatud hoonestuse väliskustutusvee vajadus on arvutuslikult 20 l/s 3 tunni vältel. Vastavalt OÜ Loo Vesi 30.06.2025 tehnilistele tingimustele nr 033/2025 on rajatavast ringveetorustikust võimalik tagada väline tulekustutusvesi vooluhulgaga 20 l/s 3 tunni jooksul.

Alternatiivse lahendusena võib kustutusvee saamiseks rajada hoonestatavale Raja katastriüksusele tuletõrje veevõtukoht (mahutid, tiik vms), mis peab vastama siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja standardi EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Vastav lahendus konkretiseerida hoonestuse ehitusprojekti. Tulekustutusvee mahutite vajalik veehulk, mahutavus ja mahutite paiknemine täpsustada hoonete ehitusprojektides.

5.2. Sademevee ärajuhtimine.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018–2029 kohaselt toimub üldjuhul valla asulates sademevee juhtimine haljasaladele või olemasolevatesse kraavidesse, oja- ja jõgedesse.

Detailplaneeringu koostamise ajal Raja katastriüksuse lähipiirkonnas sademevee ärajuhtimiseks eelvoolorajatised puuduvad. 11601 Loovälja tee ääres riigile kuuluv transpordimaa on küll olemas kraav kuid vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist, ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele (nõue Transpordiameti 08.11.2022 kirjas nr 7.2-2/22/23130-2, p 10).

Eesti standardi EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimine“ kohaselt arvutatakse sademevee vooluhulka valgaldelt, mille pindala on kuni 100 ha, valemiga

$$Q = q x k_{\psi} x A$$

kus

Q – ärajuhitava sademevee arvutusaravool, l/s
q – arvutusvihma keskmine intensiivsus, l/s ha
k_ψ – keskmine äravoolutegur
A – valgala suurus, ha

Arvutusvihma intensiivsus sõltub vihma kestusest.

$$q = 2,778 x \frac{a P^b}{t^c}$$

kus

q – arvutusvihma intensiivsus, l/s ha
a, b, c – tegurid, mis sõltuvad geograafilisest asukohast
t – arvutusvihma kestus minutites
P – arvutusvihma kordus aastates.

Tallinna piirkonnas on:

a=325,7
b=0,342
c=0,770

Arvutusvihma kestus t võetakse võrdseks sademevee kokkuvoolu ajaga valgala kaugemast punktist arvutuspunktini. Kokkuvoolu aeg koosneb vee voolamise ajast mööda maapinda ning voolamise ajast torustikus arvutuspunktini.

Eesti standardi EVS 848:2021 tabel 4 iseloomustab tulvaveest tingitud uputuste riski hindamist, kus mõju on hinnatud vastavalt asukohale. Selle tabeli järgi tuleks võtta kordussageduseks 3 aastat. Valgala pinnaks on võetud Raja katastriüksuse pind, so $A=1,77$ ha.

Katuste ja asfaltplatside ning teede alla läheb ca 60%, ülejäänud on muruplatsid, mis teeb keskmiseks äravooluteguriks $k_w=0,62$. Kokkuvooluaeg valgala kaugemast punktist arvutuspunktini on 15 min, mis teeb arvutusvihma intensiivsuseks $q=175$ l/s ha.

Seega Raja katastriüksuse **sademevee** arvutusäravool kõvakattega pindadelt on: $Q=q \times k_w \times A=175 \times 0,62 \times 1,77=192$ l/s

Raja katastriüksus paikneb kaitsmata põhjaveega alal - alvarid või kurisude valgala, kus pinnavesi voolab vabalt põhjavette või alad, kus pinnakatte paksus on kuni 2 m ning reostuse sattumine põhjavette on kiire ning sellest tulenevalt võimaliku põhjavee reostuse tase on väga kõrge.

Loo Vesi OÜ 30.06.2025 tehniliste tingimuste nr 033/2025 kohaselt tuleb Raja katastriüksuse sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses oma kinnistu piires. Sademe- ja pinnavee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Kõvakattega pindadelt formeeruv sademevesi on ette nähtud immutada Raja katastriüksuse loodusliku alana säilitatavale alale ja rajatavatele haljaspindadele (40% Raja katastriüksuse pindalast).

Vajadusel paigaldada planeeringuala krundile kohtimutid (näiteks kõrgimutid) või rajada immutustiigid, vihmapeenrad vms. **Asfaltkattega pindadelt tulev võimalik õline sademevesi puhastada enne looduskeskkonda või immutisse juhtimist lokaalsetes I klassi õlipüüdurites, mille asukohad konkretiseerida hoonestuse/platside ehitusprojekti(de)s.**

Kaaluda taaskasutusega veevarustussüsteemide kasutamist, nt sademevee kogumist kastmiseks või platside pesul või WC-de loputussüsteemis. Sademevee taaskasutamisel kavandada sademevee kogumismahutid, mahutite asukohad ja suurused lahendada ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

Kui tulevikus rajatakse 11601 Loovälja tee poolsele alale sademevee eelvoolutorustik (põhijoonisel SK11), osutub eeldatavalt võimalikuks suunata sademevesi nimetatud ühistorustikku.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Detailplaneeringust huvitatud isik (arendaja) peab enne Raja katastriüksusele püstitatavale hoonestusele ehitusloa saamist sõlmima Loo Vesi OÜ-ga liitumislepingu ja tasuma Loo Vesi OÜ-le liitumistasu tehnoloogilise vee tagamise, sademevee ärajuhtimise, ühisveevargi ja ühiskanalisatsiooniga liitumise ja tulekustutusvee tagamise osas.

5.3. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse osa koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 12.11.2025 tehnilised tingimused nr 506144.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatava Raja katastriüksuse elektrivarustus ette nähtud ala edelanurka rajatava uue 10/0,4 kV komplektalajaama baasil. Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga 27020 mastist 10A ja mastist nr 12.

Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs sh ka raskeveo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Planeeritud alajaamale on ette nähtud vastava servituudi seadmine eraomandis olevale maale võrguvaldaja kasuks.

Raja katastriüksuse (krunt pos nr 1) elektrivarustus on ette nähtud planeeritud alajaama seina äärde paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Planeeritud alajaamast 0,4 kV rajada tarbimiskohtadele maakaabelliinid. Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks (ka 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) taotleda valdajalt vastavad tehnilised tingimused.

Kehtiva detailplaneeringu olemasolul tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

5.4. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus avaliku kasutusega 11601 Loo - Loovälja tee äärset tänavavalgustust ei käsitleta. Krundi sise- ne valgustus rajada oma elektrivarustuse baasil. Krundi välisvalgustus ei tohi häirida liiklust maanteedel.

5.5. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole sidevarustust ette nähtud. Detailplaneeringust huvitatud isik soovib sidevarustuse lahendamist raadiolahenduste baasil. Käesolevas detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala perspektiivis sidekaabli paigaldamiseks planeeritud tehnovõrkude servituudialale.

5.6. Soojavarustus.

Raja katastriüksuse lähipiirkonnas kaugkütte võimalus puudub. Hoonete **soojavarustus** on kavandatud soojuspumpade, päikesepaneelid jms erinevate küttevariantide kombinatsioonina. Konkreetne soojavarustuse lahendus esitada hoonestuse ehitusprojektides.

5.7. Gaasivarustus.

Raja kinnistu liitumist gaasivarustusega käesolevas detailplaneeringus ei kavandata. Käesolevas detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala perspektiivis gaasitoru paigaldamiseks planeeritud tehnovõrkude servituudialale.

6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla osa üldplaneeringus kavandatu. 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 kehtivaid normdokumente ja nõudeid. Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarede taastumisvõime ületamist.

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

Raja katastriüksuse detailplaneeringualal ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi 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 ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

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

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

Kui kavandatav tegevus ei kuulu § 6 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) jäätmeäritlus;
- 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 virgustusala 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 keskkonnamõjude 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 keskkonnamõjude (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 § 73.
- **veeluba.** Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.
- maapõueseaduse § 60 lg 1 sätestab ehitise püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl ülejääva kaevis 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.

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 tehnoloogia- ja tootmiselamused, mille täpne paiknemine ja olemus pole detailplaneeringu staadiumis teada.

Äri- ja tootmisaladele 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 tootmisaladele 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 teepoolse küljel) ja 55 dB öösel (60 dB teepoolse küljel).

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

Vastavalt Ruumi- ja Maa-ameti kaardiserveri mürakaardi rakendusele (2022) on riigiteede liiklusest põhjustatud summaarne müratase Loovälja teest lõunakaases 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 ebaefektiivsust ja tarbetust kasutamisest tingitud probleeme. Selleks võivad olla tänavavalgustid ja reklaamplakatid, mis on halvasti projekteeritud, valesti varustatud või suunatud otse taevasse. Samuti on valgusreostus tänavalatarnatelt elamusse paiste 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 70° 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.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub piirkonda lisanduvate töökohtade tekkimisega.

Lisanduv tööajate arv piirkonnas olevate ja koostatavate arendusprojektide realiseerimisel tõuseb tõenäoliselt ühistranspordi kasutajate arv, kuivõrd planeeringuala paikneb ühistranspordi liinidega varustatud piirkonnas. Ühistranspordi kasutajate kasv võimaldab lisada eeldatavalt ka täiendavaid reise ning muudab ühistranspordi kasutamise paindlikumaks ka piirkonna elanikele.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike uute tehnovõrkude rajamisel on võimalik piirkonna olemasolevate ja kavandatavate äri/tootmis- ja elamukruntide ühendamine nimetatud tehnovõrkudega, mis tagab positiivse mõju parema varustatuse näol.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele müra- ja vibratsiooni- taseme ning liiklussageduse näol.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud.

Detailplaneeringu realiseerimisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv. Rajatav hoonestus, ala korrastatus ja kõrghaljastus tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud.

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringus on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskonnale.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Raja katastriüksusele kavandatud äri- ja/või tootmistevõimega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmekäitlus, müra, vibratsioon, valgus, soojustus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

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

Raja katastriüksusel on Looduskaitseseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstava loodusobjekti - III kaitsekategooria taime kasvukoht. Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et nimetatud alal ei ole ehitustegevus ega pinnasetööd lubatud. Kaitsealuste taimede kasvuala on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud looduslikult säilitatava alana.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

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

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinad 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.

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

7. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

Ehitusprojekt koostamisel arvestada asjakohaste seaduste 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 standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.
- Tootmistehnoloogia kavandada selliselt, et tootmis- või ärikrundi piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.
- Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhtusega, 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 müraeristavate 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 vaiksemaid 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 esitavad 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 ehitusprojekti.
- **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.
- Projekteerimise käigus sõlmida kõigile Loo Vesi OÜ-le üleandmiseks kavandatud tehnovõrkude alustele maadele vastav isiklik kasutusõigus ulatusega 2m välimise toru teljest kummalegi poole.
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Ehitusprojekti 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 Eesti standardis EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“ toodud meetodika 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 ehitusprojekti.
- **Vajadusel uute kraavide rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt, milles täpsustatakse kraavide vajalik ristlõige.**
- Hoone ehitusprojekti 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“.
- Ehitusprojekti esitada krundi piirete lahendus.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.

8. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimisnormidele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus määratud maakasutuse otstarbele;
- 2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine. Planeeritud tehnovõrkude paigaldamiseks on käesolevas detailplaneeringus vajalik väljaspool Raja maaüksust servituudi/isiklike kasutusõiguste (koridori laius 9m) seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks järgmistele kinnistutele:

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik servituutide/isiklike kasutusõiguste seadmine

- 1) võrguvaldajate kasuks kavandatud **tehnovõrkude rajamiseks planeeritud servituudi alale** (min laius 9m) järgmistele kinnistutele (teadaolevalt):

- 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) 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)
- Kūni tee 9 (24504:003:0881)

Servituutide/isiklike kasutusõiguste vajadus ja alad täpsustada vastavates ehitusprojektides.

- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest ühenduspunktidest kuni Raja katastriüksusele kavandatud liitumispunktideni.
- 4) detailplaneeringus kavandatud ristmiku väljaehitamine

Teadaolevalt 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 ehitus projekte 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.**

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

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

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

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