

Loo alevik Mäeotsa tee 6 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Harjumaa, Jõelähtme vald, Loo alevik



Töö nr: 24052DP3

Tellijä: OÜ Locorum

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,

volitatud maastikuarhitekt ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Vastavus üldplaneeringule.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
2. Planeeringulahendus.....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	6
2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.3. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	8
2.5.1. Juurdepääs avalikule teele.....	8
2.5.2. Veevõrk ja tuletõrjeveresi.....	8
2.5.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	8
2.6. Elektrivõrk.....	8
2.7. Sidevõrk	9
2.8. Tuleohutus	9
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	9
2.11. Servituutide, sundvalguse seadmise vajadus	10
2.12. Planeeringu elluviimine	10
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	13
5. Planeeringu lisad	15



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Jõelähtme vallas Loo alevikus Mäeotsa tee 6 maaüksust (katastritunnus 24501:001:1050), sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 14 428 m² ja Mäeotsa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:1051), transpordimaa, pindala 2131 m².

Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha.

Planeeringu eesmärgiks on jagada Mäeotsa tee 6 maaüksus üksik- ja ridaelamukruntideks ning neid teenindava transpordimaa krundiks, kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamiseks ning keskkonnaningimuste seadmiseks planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Jõelähtme Vallavalitsuse 16. mai 2024. a korraldus nr 391 „Loo alevik, Mäeotsa tee 6 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Kagu Geodeesia OÜ poolt mais 2024 koostatud geoalust, töö nr 24T029. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Loo alevik, Mäeotsa tee 4 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 01.10.2020 a korraldus nr 821).
- Rae vallas Kopli küla Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneering (vastu võetud Rae Vallavalitsuse 04.06.2024 korraldusega nr 919).

1.3. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt paikneb planeeritav maaüksus tiheasustusosal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere-, paaris- ja ridaelamumaa.

Pereelamumaa krundi minimaalne suurus Loo alevikus on üldplaneeringuga määratud 1500 m² ning suurim hoonestusalune pind kuni 20% krundi pindalast. Ridaelamu krundi suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on kavandada maksimaalselt 8 korteriga ridaelamuid, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema vähemalt 8 m.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Ühtlasi on detailplaneering kooskõlas koostamisel oleva (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) üldplaneeringuga, mille kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on üksik-, paaris- ja ridaelamumaa.



1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2 (Kontaktvööndi joonis).

Planeeringuala paikneb Loo aleviku lõunaosas vahetult Rae valla piiri ääres. Peamine juurdepääs planeeringualale toimub riigitee nr 11302 (Lagedi-Kostivere tee L1) ja munitsipaalomandis oleva Mäeotsa tee ning Mäeotsa tee lõik 1 kaudu.

Planeeringualast põhjapool asub linnulennult 160 m kaugusel tootmishooned, läänes hoonestamata elamukrundid, lõunas ja idas põllumaad.

Planeeringuala naabruses Rae valla territooriumile on koostatud ja on koostamisel mitmeid elamuala detailplaneeringuid.

Lähim bussipeatus asub 500 m kaugusel Lagedi-Kostivere teel.

Kauplused, toitlustusasutused, postkontor, kultuurikeskus, lasteaed, kool ning sportimisvõimalused asuvad Loo alevikus ca 2,5 km kaugusel. Loo alevikku viib Lagedi Kostivere tee ääres asuv kergliiklustee.

1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Loo aleviku lõunaosas, Rae valla vahetus naabruses. Planeeringuala ümbritsevad läänest Mäeotsa põik 1 hoonestatud elamumaa krunt ja Mäeotsa põik 3 ja 5 hoonestamata elamumaa krundid, üle Mäeotsa tee põhjas paikneb Mäeotsa tee 5 maaüksus ja lõunas Rae valla territooriumile jääv Toomla maaüksus.

Mäeotsa tee 6 maaüksusel asub hobuste koppel. Hooned puuduvad, alal asub üks 14 m² pindalaga varjualune.

Mäeotsa tee lõik 1 asub kruusakattega tee.

Väärtuslikku haljastust planeeringualal ei esine. Planeeringualal Mäeotsa tee äärses osas kasvavad mõned leht puud ja -põõsad.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Mäeotsa tee 6 maaüksus on kavas jagada kokku 9 krundiks: kaheksaks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks.

Krundile Pos 1 kuni 7 on määratud ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Krundile Pos 8 on määratud ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete või kuni kolme boksiga ridaelamu ehitamiseks. Krunt Pos 9 on planeeritud juurdepääsuteeks.

Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Hoonestusalad paiknevad kolmest küljest 4 m kaugusel krundipiirist ning Pos 9 tänavamaapoolsel küljel 7 m kaugusel krundipiirist.

Igale üksikelamumaa krundile võib ehitada krundi suurima ehitisealuse pindala ulatuses ühe põhihoone ja lisaks põhijoonele ka kuni 2 abihoonet. Ridaelamukrundile võib ehitada kuni kolme boksiga ridaelamu.

Täiendavaid mitte ehitusloakohustuslikke (ehitisealuse pinnaga 0-60 m² ja 5 m kõrguseid) hooneid kruntidele ei kavandata.

2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas. Hooned tuleb tänava lõikes lahendada sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega. Kokkuleppel (kokkulepe sisaldab ka vastava materjali kasutamise kohustust) kõigi kinnistute omanikega on moodustuva tervikruumi ulatuses lubatud ka lahendused, mida eespool kirjeldatud pole.

Planeeritud põhihoone suurim korruselisus on 2 korrust või kombineeritud 1- ja 2-korruselised mahud, katusekalded kõrgemal mahul 25 kuni 45° (kelpkatuse, viilkatuse), madalamal mahul kuni 10° (lamekatuse), harjajoon paigutada paralleelselt või risti tänavaga. Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus, selle tegemisel järgida radoonikaitse nõudeid.

Elamukruntide tänavate poolsete krundipiiride poolsete piiretena võib kasutada kivi-metall piirdeid ning keevispaneel piirdeid, külgmiste ja tagumiste krundipiiride piiretena võib kasutada ka võrkpiiret. Kõikidel krundipiiridel on lubatud ka hekid. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m.

2.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Mäeotsa tee planeerimisel on arvestatud Mäeotsa tee projektiga (OÜ Esprii töö nr 230501), mille alusel on tee kavandatud 4,5 m laiusena ja ilma eraldiseisvate kõnniteedeta. Kui tulevikus on soov rajada eraldiseisev kõnnitee on selleks 2,5 m laiune ruum olemas.

Kvartalisese elamuala juurdepääsutee (Pos 9) on planeeritud 4,5 m laiune. Kuna Pos 9 teenindab vaid kaheksat krunti on liiklussagedus väga madal ning seega ei ole eraldiseisvaid kõnniteid planeeritud. Tupiktänava pikkus on 100 m ja selle lõppu on planeeritud ümberpöördekoht.

Mäeotsa tee lõik 1 lõppu on planeeritud tugevdatud alusega teepeenrad, mida oleks võimalik kasutada hooldusmasinate ümberpööramiseks.

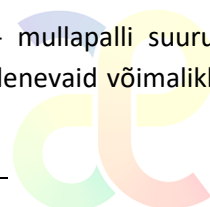
Sõiduautode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest. Krundisisest tuleb tagada vähemalt üks sõiduauto parkimiskohta ühe leibkonna kohta ja üks täiendav sõiduauto parkimiskoht külalistele.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus alal puudub.

Elamukrundi haljastatav ala peab olema suurem kõvakattega alust. Põhijoonisel elamukruntidel esitatud haljastuse lahendus on skemaatiline ja krundisisese haljastuslahenduse saab omanik ise rajada vastavalt eelistusele. Soovitav on krundi piiridel kasutada hekke.

Kõrghaljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused - mullapalli suurus, vajalik kasvuruum ja -koht, sh arvestada ümbritsevast (hooned, teed, postid) tulenevaid võimalikke mõjutusi.



2.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.5.1. Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääs planeeringualale toimub riigitee nr 11302 (Lagedi-Kostivere tee L1) ja munitsipaalomandis oleva Mäeotsa tee ning Mäeotsa tee lõik 1 kaudu.

2.5.2. Veevõrk ja tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ 25.05.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 033/2024.

Mäeotsa teel olevat veetoru on kavandatud pikendada planeeringualale.

Planeeringuala kruntidele on kavandatud kinnistute piirist kuni 1,5 m kaugusele maakraanid DN25, mis jäävad ühtlasi kinnistute liitumispunktideks Loo Vesi OÜ ühisveevärgiga.

Detailplaneeringualale on planeeritud summaarselt maksimaalne veetarbimine 5 m³/d.

Detailplaneeringuala välise tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud Mäeotsa teele hüdrant. Vastavalt Loo vesi OÜ tehnilistele tingimustele on planeeringualal tagatud vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.5.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ 25.05.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 033/2024.

Mäeotsa teel olevat kanalisatsioonitoru on kavandatud pikendada planeeringualale. Maapinna reljeef võimaldab lahendada kanaliseerimise isevoolselt.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Kanaliseerida on lubatud summaarselt kuni 5 m³/d.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.6. Elektrivõrk

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on AS Loo Elekter 24.05.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 24-2024.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud Viinamäe alajaamast (24504:002:0028) maakaabliga, mis on planeeritud Mäeotsa tee äärde olemasolevate elektrikaablite trassikoridori.

Planeeritud kruntide toiteks on ette nähtud 24/7 juurdepääsetavad reservtoitevõimalusega 0,4kV trassikoridorid juurdepääsu teede äärde alates planeeritavast alajaamast kuni moodustatavate kinnistute piirile rajatavate liitumispunktideni.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.7. Sidevõrk

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 28.08.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 39113145.

Mäeotsa tänavale ja juurdepääsuteele Pos 9 on planeeritud sidekanalisatsioon alates Telia LAGPC238 jaotuskohast postil P_LAG043. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendused põhitrasist.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.8. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tuletõkke sein nõuetele.

Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs planeeritud hoonetesse on kavandatud mööda kavandatavat tänavat (Pos 9). Täpne sissepääsu asukoht hoonetesse lahendatakse projekteerimisel.

Olemasolev hüdrant asub planeeringualast 85 m kaugusel, kuid vahemaa viimase hooneni on 245 m. Sellega seoses on planeeritud planeeringuala juurde Mäealuse teele uus hüdrant. Vastavalt Loo vesi OÜ tehnilistele tingimustele on planeeringualal tagatud vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Hüdrantide asukohad on esitatud joonisel nr 4.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

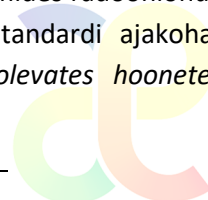
- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi objekte. Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Ehitustegevuse ajal suureneb müra- ja vibratsioonirisk, kuid tegemist on ajutise nähtusega.

Tänavaprojekti koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb teha radooniuring, mis seab edasised tingimused hoonete projekteerimiseks. Hoonete projekteerimisel tagada siseruumides radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel Eesti Standardi EVS 840:2023 (arvestada standardi ajakohast versiooni) „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõudeid ja soovitusi.



Hoone projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntide hoonestusalade ja ehitusõigusega ning ruumiprogrammi koostamisel ja akende projekteerimisel arvestada insolatsiooninõuetega.

Kuna kontaktvööndis (ca 230 m kaugusel planeeringualast) asuvad linnukasvatuse farmid tuleb planeeringualal arvestada farmidest leviva võimaliku lõhnahäiringuga. Uusi krundiomanikke tuleb võimalikust lõhnahäiringust teavitada. Soovitav on kruntide põhjapoolsele piirile rajada kaitsehaljastus. Ventilatsiooni õhuvõtu avad on soovitatav kavandada hoone lõunaküljele.

2.11. Servituutide, sundvalguse seadmise vajadus

Vajadus puudub.

Mäeotsa tee ja planeeritud juurdepääsutee Pos 9 on määratud avalikult kasutatavaks teeks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- Katastritoimingud – planeeringuala jagamine kruntideks.
- Kinnistusraamatukanded.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega.
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks.
- Taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale, sh ÜVK tehnovõrgud Loo Vesi OÜ-le.
- Kvartalisese tee jaoks eraldatud transpordimaa (Pos 9) antakse üle Jõelähtme vallale.
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine.
- Elamute, abihoonete, piirete ja krundisisese taristu ehitus.
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Nr	Nimetus	Kuupäev



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis



