



Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla

Mäe maaüksuse

DETAILPLANEERING

Tellija: Hans Kriisa
e-mail: ants@starplast.ee

Koostaja: Aarius Projekt OÜ
info@aarius.ee

Tel: (+372) 52 11 099

Maastikuarhitekt: Kati Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627

Tallinn 2016-2020

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2.	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1.	Planeeringuala maakasutus.....	3
2.2.	Juurdepääsud ja teed.....	3
2.3.	Haljastus ja maastik.....	4
2.4.	Tehnovõrgud.....	4
2.5.	Kitsendused.....	4
3.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	4
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	5
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	8
5.1.	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	8
5.2.	Kruntide ehitusõigused.....	8
5.3.	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	9
5.4.	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
5.5.	Piirded.....	9
5.6.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
5.7.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
5.8.	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	10
5.9.	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus.....	10
5.10.	Tehnovõrkude lahendus.....	11
5.11.	Veevarustus.....	11
5.12.	Reoveekanaliseerimine.....	11
5.13.	Elektrivarustus.....	12
5.14.	Soojavarustus.....	12
5.15.	Gaasivarustus.....	12
5.16.	Telekommunikatsioonivarustus.....	12
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	13
6.1.	Keskkonnakaitse.....	13
6.2.	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	13
6.3.	Servituutide vajaduse määramine.....	13
6.4.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	14
8.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	15
9.	JOONISED.....	16
1.	Situatsiooniskeem M 1: 10 000.....	16
2.	Kontaktvõõndi joonis M 1:5000.....	16
3.	Tugiplaan M 1:500.....	16
4.	Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500.....	16
10.	LISAD.....	17

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on Mäe maaüksuse (hetkel aadress Saha tee 28) jagamine elamumaa kruntideks ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, millega lisandub olemasolevale paariselamule üks üksikelamu ja seda teenindavad abihooned, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe külas Mäe maaüksusel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on 0,5 ha.

2.1. Planeeringuala maakasutus

Planeeringuala hõlmab Mäe maaüksust (katastriüksuse tunnus 24504:003:0809) sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 5100 m². Ehitisregistri andmetel on detailplaneeringualal üks kahekorruseline paariselamu (EHRi kood 120305770, ehitisealune pindala 218,2). Samuti on ära märgitud, et üks 1-korruseline elamu (EHRi kood 116049583) on lammutatud. Kinnistul paikneb veel neli kuuri ja üks kuur asub Augu maaüksusel (katastriüksuse tunnus 24504:003:0225), üks ühekorruseline hoone ja kaks kasvuhoonet. Nende kõigi puhul puuduvad EHR-s märged. Piirdeaed puudub. Rajatistest on alal puurkaev (EHRi kood 220837589).

2.2 Juurdepääsud ja teed

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on kohalikult Saha ja Oru teedelt. Vastavalt Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu skeemkaardile (Teedevõrgustiku skeemkaart Liivamäe, Nehatu ja Saha küla piirkonnas) on Saha tee perspektiivselt ette nähtud põhitänavana. Samuti on perspektiivselt ette nähtud selle kõrvale kergliiklustee.

2.3 Haljastus ja maastik

Planeeritaval alal kasvab nii kõrg- kui ka madalhaljastust (põõsad), mis paiknevad hajusalt üle maaüksuse. Viljapuud paiknevad kahekorruselise elamu vahetusläheduses kirdes ja maaüksuse keskel. Okaspuudest kasvavad mõned harilikud männid ja harilikud kuused. Lehtpuudest kasvab harilikke vahtraid. Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 33.98-34.72.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeringualal asuvad madalpinge maakaabel, vee- ja kanalisatsioonitorud ning salv- ja puurkaev. Vastavalt Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 joonisele "Loo aleviku ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise plaan" kulgevad olemasolev veetoru, iseoolne ja survekanalisatsioonitoru mööda olemasolevat Saha teed. Lähim tuletõrjehüdrant asub planeeringualast ca 100 m läänes (Tuulesoojus OÜ, projekt nr PP 07-035).

2.5 Kitsendused

Planeeringualal asuva madalpinge maakaabli kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool telge, vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndid on 1 m mõlemal pool toru telge. Salvkaevu hooldusala on 10 m. Vastavalt Keskkonnaameti 22.05.2018 korraldusele nr 1-3/18/1418 on määratud olemasoleva puurkaevu PRK0057516 sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Ida-Harjumaal. Lähim suurem asula on Loo alevik, kus asuvad Loo Keskool, Loo Lasteaed Pääsupesa, Loo Kultuurikeskus, Loo Spordihoone, Adven, AS Loo Elekter, Jõelähtme Vallavalitsus ja Varahaldus, Kikas OÜ; Lindström, Loo Vesi OÜ, Lunden Food ja Tallegg AS.

Planeeringualast põhja poole jäävad tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid, millel paiknevad erineva suuruse kuni kolmekorruselised ja kuni 13 m kõrgused ning viilkatusega hooned. Lubatud katusekalle on 0-20°. Siin tegutsevad sellised firmad nagu Loorent OÜ (LEVSTAL, erinevad teenused seoses metalliga), Pro Lift OÜ (valmislahendused raamaautodele) ja Thermory AS (ehituspuut).

M.K.Konsultatsioonid OÜ on aastal 2006 koostanud Mäe maaüksuse detailplaneeringu (töö nr 0505/34), mis hõlmas ka käesoleva planeeringu ala. Selle planeeringuga moodustati 1 tootmis- (krundi suurus 5000 m²), 1 väikeelamu- (krundi suurus 5000 m²), 6 ridaelamu- (krundi suurus 2269 m² - 3269 m²) ja 4 transpordimaa krundi (krundi suurus 379 m² - 2207 m²) ning üks tootmise- ja jaotamise ehitise maa (krundi suurus 30 m²). Krundid on välja krunditud kuid puudub hoonestus. Vastavalt sellele on tootmismaaale lubatud ehitada kuni kaks 2-korruselist 12 m kõrgust hoonet. Elamumaaale võib ehitada 2-korruselise ja 8,5 m kõrguse elamu. Hoonete katusekalle on 0-5°. Krundi ees- ja tagaaedadele on lubatud rajada kuni 1 m kõrgune puitlippaed või 1,5 m kõrgune tihe hekk. Kruntide omavahelisele piirile võib olla hekk või kuni 1,5 m kõrgune võrkaed.

Lõuna pool asub teine, Uuetoa I (Alternatiivenergia Grupp AS, töö nr DP-06/05), detailplaneering, mille kohaselt moodustati 4 üksikelamu- (krundi suurus 1506 m² -1599 m²), 2 ridaelamu- (krundi suurus 3111 m² - 3180 m²), 1 ühiskasutatav puhke- ja virgestus- (krundi suurus 551 m²) ning 2 transpordimaa krundi (krundi suurus 946 m² - 2685 m²). Krundid on välja krunditud kuid puudub hoonestus. Planeeringu järgi on alale lubatud ehitada üksikelamumaa krundile kuni 8,5 m kõrguse 2-korruselise elamu ja kaks abihoonet. Ridaelamumaa krundile on lubatud üks 8,5 m kõrgune põhihoone 4 boksiga. Katusekalle võib hoonetel olla 15-45° ja piirdeaia kõrgus on kuni 1,2 m.

Uuetoa I detailplaneeringualast lääne poole on koostatud Sitika detailplaneering (OÜ Idee ja Joonis, töö nr 05-037), mille alusel moodustati 4 üksikelamu- (krundi suurus 1500 m²) ja 7 kaksikelamumaa krundi (krundi suurus 2500 m²) ning 1 üldmaa krunt (krundi suurus 3595 m²)

ja üks transpordimaa krunt (krundi suurus 4005 m²). Krundid on välja krunditud ja osaliselt hoonestatud. Krundile on lubatud ehitada kuni 9 m kõrgused ja 2-korruselised ning 10-45 katusekaldega funktsionalistlikus stiilis üks hoone. Tänavapoolne krundi osa võib olla piiratud kuni 1 m kõrguse puitlippaia või 1,5 m kõrguse hekiga. Kruntide omavahelisele piirile võib rajada heki või kuni 1,5 m kõrguse võrkaia.

Uuetoa I detailplaneeringualast kagu suunas on koostatud Vanasauna 2 detailplaneering (OÜ Idee ja Joonis, töö nr 05-023), mille kohaselt elamumaa kruntidele (planeeringualast üle 75 %, krundi suurused 1500 m² – 4200 m²) on lubatud ehitada üks kuni 2-korruselise ja kuni 9 m kõrgune funktsionalistlikus stiilis hoone. Lubatud katusekalle on 5-35°. Tänavapoolsele krundipiirile võib rajada kuni 1 m kõrguse puitlippaia või istutada kuni 1,5 m kõrguse tiheda heki. Kruntide omavaheline piirde võib olla hekist või kuni 1,5 m kõrgusest võrkaiast. Selle planeeringuala sisse on koostatud ka veel teine planeering (Vanasauna tee 11, 13, 15, 23 ja 25 kinnistute DP, koostaja KMK Studio OÜ, töö nr 0908), mille kohaselt on lubatud ehitada kuni 2-korruselise ja 8,5 m kõrguse ning 4 boksiga ridaelamu. Krundile on veel lubatud ehitada kaks kuni kolm abihoonet. Katusekalle võib olla 0-15°.

Lähtuvalt eelnevast infost on piirkonnas üldises plaanis sarnane ehitusstiil. Varasemalt rajatud üksikelamud on viilkatustega.

Planeeritav ala piirneb põhjast Saha tee L2 (100% transpordimaa, 24504:003:0811), idast ja lõunast Augu (100% maatulundusmaa, 24504:003:0225) ja läänest Oru tee (100% transpordimaa, 24504:003:0797) katastriüksusega.

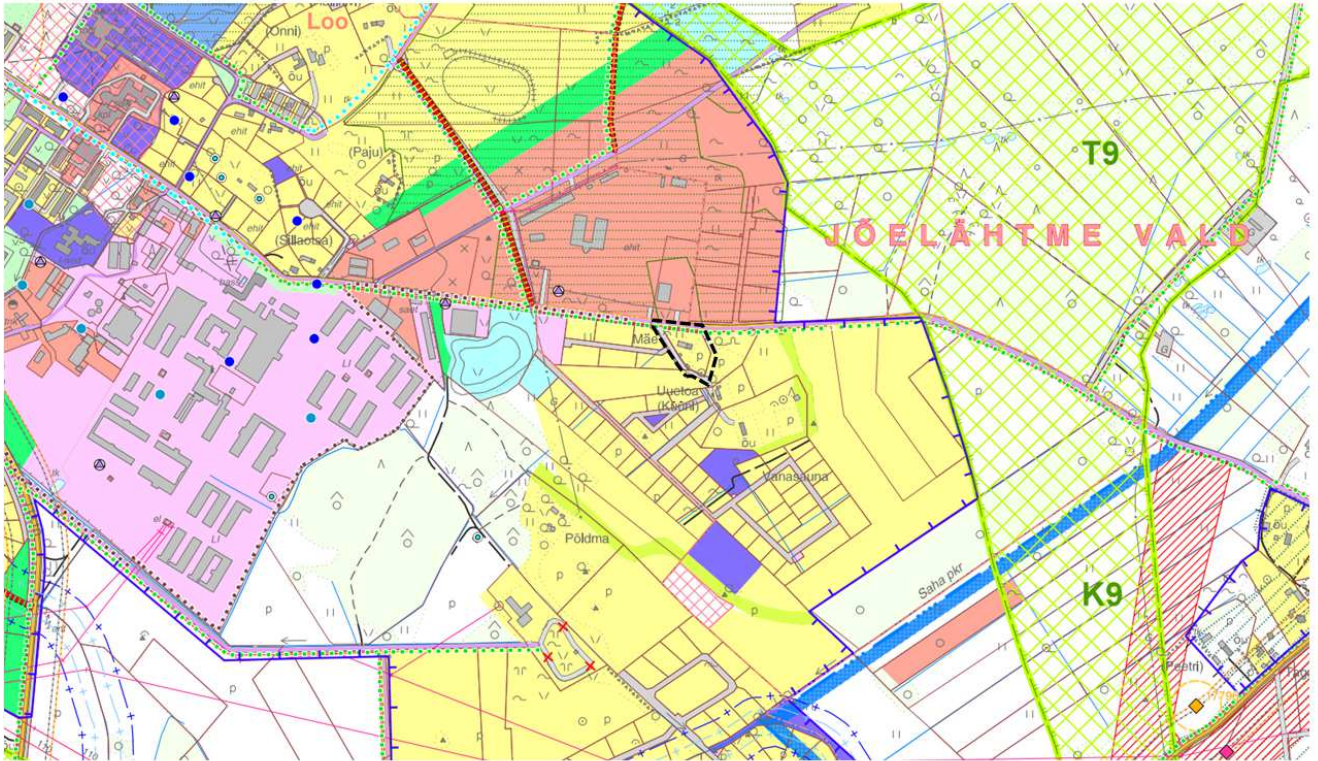
4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal olemasolev maakasutuse sihtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamu maa. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on Liivamäe külas pere- ja paariselamu maa krundi minimaalne suurus pereelamu maal 1500 m² ja paariselamu maal 3000 m² ning hoonestusalune pind 15% krundi pindalast.

Mäe maaüksuse jagamisel kolmeks elamumaa krundiks tekib olukord, kus ei ole võimalik tagada pereelamumaal minimaalset 1500 m² krundi suurust. Kuna paariselamu puhul on tegemist eraldi omanikega kummaski majapooles, siis on otstarbekas maa jagamisel planeerida krundi piir täpselt hoone keskelt (olemas ka tulemüür). Samuti on kolme krundi moodustamisel arvestatud olemasoleva puurkaevu asukohaga, mis on planeeritud POS 1 ja POS 3 piirile. Eelnevast tingituna ei ole võimalik aga tagada pereelamumaal minimaalset 1500 m² krundi suurust.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek lubada 1500 m²-st väiksema pindalaga pereelamumaa krunte. Tegemist ei ole olulise üldplaneeringu muutmisega kuna 1488 m² ja 1386 m² suuruste kruntide moodustamisel on tegemist üldplaneeringu määratust alla 10 % väiksema ühepereelamumaa kavandamisega.

Väljavõtte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla kehtivast üldplaneeringust:



----- planeeritava ala piir

LEGEND

Üldplaneeringu järgne maakasutus

	Pere-, paaris- ja ridaelamu maa
	Korterelamu maa
	Ärimaa
	Keskuse maa
	Tootmismaa
	Messiala
	Üldkasutava hoone maa
	Puhke- ja virgestusmaa
	Haljasala ja parkmetsa maa
	Kaitsehaljastuse maa
	Looduslik haljasmaa
	Põllu- ja metsamajandusmaa
	Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (parkla)
	Teemaa, raudteemaa

┆ Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, tiheasustusega ala, reovee kogumisala.

Loodusväärtused

	Natura 2000 ala
	Kaitsealused liigid, lõhe või jõesilmu kudemispaik, kaitsestaatuseta liigid
	"Ürglooduse raamatusse" kantud objekt
	Poollooduslikud niidud (PKÜ)
	Veekogu kalda piiranguvöönd
	Veekogu kalda ehituskeeluvöönd Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini
	Rohevõrgustik T9 piirkonna/maakonna väike tuumala K9 piirkonna/maakonna väike rohekoridor
	Miljööväärtusilik ala
	Vaatekoridorid Vaatekoridoride määramise põhjendused ja vaatekoridoris ehitamise võimalused esitatud Seletuskirja peatükis 4.3

Infrastruktuur

	Põhimaantee
	Kõrvalmaantee
	Tugimaantee
	Põhitänav
	Avalik tee (valla- või eratee)
	Muu tee
	Maantee sanitaarkaitsevöönd
	Maantee kaitsevöönd
	Raudtee kaitsevöönd
	Perspektiivne tee
	Juurdepääs kogujateele või riigimaanteele
	Perspektiivne raskeveokite liikumistee
	Olemasolev kergliiklustee
	Perspektiivne kergliiklustee
	Perspektiivne transpordikoridor (Rail Baltica)

Kuni raudteetrasside täpsema planeerimise ja kiirraudtee väljaehitamiseni on lubatud transpordikoridori rajada ajutise iseloomuga ehitised, sh. ärit- ja tootmishooned. Raudteetrassi väljaarendamisega kaasneb maaomanikul kohustus lammutada transpordikoridori rajatud ajutise iseloomuga ehitised, sh. ärit- ja tootmishooned.

	Planeeringuala piir
	Katastriüksuse piir (seisuga 16.02.2010)
	Valla piir (seisuga 01.01.2010)
	Külapiir (seisuga 01.01.2010)
	Likvideeritav tee

	Maardlad (seisuga 18.04.2011)
	Maardla välispiir
	Maardla aktiivvaru ploki piir

Muud leppemärgid

	Ujumiskoht
	Kavandatav puhkekoht
	Sild
	Tuletõrje veevõtukoht
	Tuletõrjehüdrant
	Tarbepuurkaev
	Perspektiivne tarbepuurkaev

	Kanalisatsiooni pumpla
	Biotiigi sanitaarkaitsevöönd (100 m)

Muinsuskaitse

	Arheoloogiamälestis
	Arhitektuurimälestis
	Arhitektuuri- ja alaloomälestis
	Ajaloomälestis
	Miljööväärtuslik üksikobjekt
	Muistne asulakoht
	Rebala muinsuskaitseala
	Kaitsevöönd
	Ühise kaitsevööndi ettepanek
	Muistsed põllud
	Mälestis alana

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Planeeringuga ei muudeta Mäe katastriüksuse sihtotstarvet. Detailplaneeringuga moodustatakse Mäe katastriüksusest kolm elamumaa sihtotstarbega krunti. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 4 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala (m ²)	Planeeringu- järgne maakasutus
Mäe maaüksus	POS 1	5100 m ²	100% E	2399	100 % E
	POS 2			1386	
	POS 3			1488	

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt:

E- elamumaa 001

5.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud kruntidel säilib kõik hoonestus, mis ei ole näidatud likvideeritavana. POS 1 säilib olemasolev ühekordne hoone, POS 2 ja POS 2 olemasolev kahekordne paariselamu.

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101), kaksikelamu (11102) ja elamu, kooli vms abihoone (12744). Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr		Krundi pindala (m ²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Mäe maaüksus	POS 1	2399	100 % EP	5 (1 põhihoone, 4 abihoonet)	360	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	1386	100 % EPk	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	208	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 3	1488	100 % EPk	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	223	9 m põhihoone, 5 m abihoone

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamu maa

EPk – kaksikelamu maa (pool kaksikelamu sektsiooni teenindav maa)

5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Väljaspool hoonestusalasid olevad hooned (olemasolevad kasvuhooned ja kuurid) on ette nähtud likvideerida või teisaldada teise kohta. Uute hoonete võimalike asukohti ei ole planeeringujoonisele märgitud. Kindlasti peavad need jääma hoonestusala piiresse. Väljapoole hoonestusala ei ole lubatud ehitada ühtegi hoonet, sh loakohustuseta ja alla 20m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrguseid hooneid.

Rajatav hoonestus kruntidel peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3. Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Hoonestusala on esitatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et uus hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Hoonestusviis on vaba. Samuti peab uute hoonete projekteerimisel ja varem ehitatud hoonete rekonstrueerimisel arvestama põhja pool asuvate tootmis- ja tööstustegevusest tuleneva müra, saaste jms, et tagada elamiseks vajalikud tingimused.

Detailplaneering lubab olemasolevale kaksikelamule teha juurdeehitisi vastavalt seadusest tulenevatele tingimustele. Planeeritavad juurdeehitised peavad sobima hoone teise poole arhitektuurse lahendusega.

Hoonete põhilised arhitektuurid näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	2 põhihoonel, 1 abihoonel
Katusekalle ja harja suund	5° - 30°, katuseharja suund vaba. Materjalina kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaat, plekk, kivi, kivipuistega teras.
Hoonete kõrgus	Põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Lubatud on puitlaudis, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms). Keelatud on kasutada palki. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3
Piirded	Kõrgus 1,45 m maapinnast, metallkonstruktsioon, metallvõrk ja klombitud silikaattelistest postid. Lisaks võib istutada heki.

5.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Elamumaa sihtotstarbega krundi piirile võib rajada kuni 1,45 m kõrguse piirde vähemalt 10% läbipaistvusega. Piirete asukohad ja materjal täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus. Piirdeks Saha ja Oru teega külgnevale krundipiirile on soovitatav rajada piire ja lisaks hekk (okaspuu- või tihe lehtpuuhekk). Saha tee äärde istutatav haljastus võiks ühtlasi täita ka kaitsehaljastuse otstarvet.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

POS 2 ja POS 3 on olemas juurdepääs Saha teelt ja POS 1 on olemas juurdepääs Oru teelt. Oru tee on planeeritud rekonstrueerida alates Saha teest kuni juurdepääsuni POS 3-le, et tagada juurdepääs POS 3-le. Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.

Vastavalt "Mäe maaüksuse detailplaneeringu järgse sõidu- ja kõnnitee põhiprojekti" (töö nr 16036, koostaja Mastlop OÜ) seletuskirjale (lk 3) on:

1. Oru tee (PK 0+00 – 1+10,70) Oru tee kinnistu (tunnus 24504:003:0797), vahemikus Saha tee – Augu kinnistu (lõigu pikkuseks 110,70 m). Avaliku kasutusega tee – on ehitusloa kohustuslik.
2. projekteeritud Oru tee ette nähtud 5,70 m laiusega, mis viiakse kokku olemasoleva Saha teega täisnurga all. Kasutatud on pöörderaadiusi $R=5,0$ m. Oru teega paralleelselt, sellest 1,0 m kaugusel on ette nähtud 2,0 m laiune kergliiklustee, mis viiakse kokku OÜ Keskkonnaprojekt projekti järgse Saha tee äärsel kergliiklusteega. Arvestatud on, et talvisel hooldusel vallitatakse lumi peenardele ja haljasalale. Projekteeritud sõidutee on ette nähtud 1-kihilise a/b kattega (AC 12 surf, $h=6$ cm). Projekteeritud kõnnitee on ette nähtud 1-kihilise a/b kattega (AC 8 surf, $h=5$ cm). Projekteeritud sõidu ja kõnnitee vahele on ette nähtud 50 cm laiune lubjakivikillustikust teepeenar (opt segu 0/31,5).

Liikluskorraldus on ära toodud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kõik olemasolevad puud ja põõsad säilitatakse. Täiendavat haljastust käesoleva detailplaneeringuga ei lahendata. Täiendava haljastuse rajamiseks on soovitatav tellida maastikuarhitektilt haljastusprojekt.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale ning teistele kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast.

5.8 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 3 "Tugiplaani" ja joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnoorkudega". Vertikaalplaneerimine koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

5.9 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus

Kõnealuse planeeringu joonisele nr 4 on märgitud tuletõrjehüdrant vastavalt Tuulesoojus OÜ projektile nr PP 07-035. Kuna hüdrandi haardeulatus on 200 m, siis jääb ka kõnealune planeeringuala sellesse alasse.

Samuti paiknevad olemasolevad hüdrandid Saha teel Järve tee 4 maaüksuse (katastritunnus

24501:001:1036) ja Vanasauna teel Vanasauna 6 maaüksuse (katastritunnus 24504:003:0649) juures. Kaugus linnulennult vastavalt siis ca 200m ja ca 330m. Nende hüdrantide asukohad on märgitud planeeringu joonisele nr 2.

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

5.10 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualal on olemas veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Väljaspool planeeringuala näidatud tehnovõrkude trassid pärinevad Mastlop OÜ projektist (töö nr 16036) ja Tuulesoojus OÜ projektidest (töö nr PP 07-035 ja EL-16-03).

5.11 Veevarustus

Vastavalt Loo Vesi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 29/2019 lahendatakse veevarustus olemasoleva puurkaevu ja salvkaevu baasil.

Vastavalt Jõelähtme valla ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2018-2029 ei ole enam tegemist ÜVK piirkonnaga ja seetõttu on võimalik veevarustus lahendada lokaalselt. POS 1 - POS 3 veevarustus on tagatud POS 1 ja POS 3 krundi piiril asuva puurkaevu abil. POS 1-l asuva salvkaevu vett kasutatakse POS 1-l kastmisveena.

Vastavalt Tuulesoojus OÜ poolt koostatud projektile nr PP 07-035 on ära näidatud ka perspektiivselt võimalikud liitumiskohad ühisveevõrgiga.

Planeeritud ja perspektiivsed ühendused on ära näidatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

5.12 Reoveekanaliseerimine

Vastavalt Loo Vesi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 29/2019 lahendatakse kanalisatsioon nõuetekohaste kogumismahutitega.

Vastavalt Jõelähtme valla ühisveevõrgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2018-2029 ei ole enam tegemist ÜVK piirkonnaga ja seetõttu on võimalik kanalisatsioon lahendada lokaalselt.

Antud ajahetkel kogutakse POS 1 reovesi kogumismahutisse, mis asub elamu idaküljel. POS 2 ja POS 3 reovesi kogutakse kogumismahutisse, mis asub POS 3 põhjapiiril olemasoleva sissepääsu vahetusläheduses.

Vastavalt Tuulesoojus OÜ poolt koostatud projektile nr PP 07-035 on ära näidatud ka perspektiivselt võimalikud liitumiskohad ühiskanalisatsiooniga.

Olemasolevad ja perspektiivsed ühendused on ära näidatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

5.13 Elektrivarustus

POS 1 elektrivarustus on tagatud Augu maaüksusel paikneva madalpinge elektriõhuliini mastilt madalpinge maakaabli abil. Liitumiskilp asub mastil.

POS 2 ja POS 3 elektrivarustus on tagatud Oru tee maaüksusel asuva madalpinge elektriõhuliini mastilt madalpinge maakaabli abil.

Olemasolevad ühendused on ära näidatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

5.14 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on maaküte, õhkküte, soojuspuuraugud. Täpne küttelehendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Maakütte kontuuri ei ole eraldi joonisel nr 4 välja toodud. Maakütte kavandamisel tuleb tööprojektis arvestada kruntidel oleva olemasoleva olukorraga (hooned, rajatised, puud-põõsad ja tehnovõrgud).

5.15 Gaasivarustus

Vastavalt AS Gaasivõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr GV-5.1- PJ19-1005 ja eelnevalt mainitud projektile on planeeritud gaasühendus POS 1- POS 3. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk vastuvõetud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Planeeritud ühendused on ära näidatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

5.16 Telekommunikatsioonivarustus

Oru teele on projekteeritud sidetrass ja sidekaev, mille kaudu on võimalik luua ühendus kõnealuse planeeringualaga. Samas on võimalik sideühendust tagada mobiilse võrguühenduse kaudu.

Vastavalt Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 32961829 on planeeritud sideühendus (PVC toru, diam 100 mm) Teliale kuuluvast sidekaevust 17600 (vt tehn ting Lisa 1). POS 1 – POS 3 on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Sidekaevudena on planeeritud KKS tüüpi sidekaevud.

Projekteerimisel tuleb projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@boftel.com), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Telia sidetrassiga ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Telia sidekaablite paigaldamise osas lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Planeeritud ühendused on ära näidatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1 Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata keskkonda reostavaid objekte. Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

Tegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Jöelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisisesele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Saha teest põhja poole jääb mitmeid tootmishooneid. Piirkonnas tegeletakse metallkonstruktsioonide valmistamisega ja puidutööstusega. Kuna valdavalt on tuuled kirdeedela suunaline, siis puidutööstusest tulenev võimalik tolm ja üldine müra läheb planeeringualast suuresti mööda. Soovituslik on planeeringuala põhjapoolsesse osasse rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol. Kasutada tuleks nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Naabruses paiknevast tootmistegevusest tulenevate võimalike lõhnahäiringute leevendusmeetmete jaoks tuleb tellida vastava spetsialisti poolt projekt, mis siis annab konkreetseid lahendusi häiringute leevendamiseks. Uute hoonete ventilatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada võimalike lõhnahäiringutega ja pakkuda välja seda takistavaid lahendusi.

6.2 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Olemasolev madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool telge;
2. Olemasolev veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool telge;
3. Olemasolev kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool telge;
4. Olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala on 10 m puurkaevust.

6.3 Servituutide vajaduse määramine

Olemasolevale madalpinge maakaablile (kulgeb läbi POS 1) on määratud servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses POS 2 kasuks.

POS 1-le on määratud teeservituut juurdepääsuks puurkaevule.

6.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavaid juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Maaüksuse jagamine ja sellega seonduvad toimingud;
- Servituutide seadmine madalpinge maakaablile, mis kulgeb läbi POS 1, POS 2 kasuks;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Uute planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

8. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht
Naabrid	07.06.2019	Ivan Beresnev Jelena Vinogradova	Puuduvad	Lisades
Telia Eesti AS	13.11.2019	Arvo Sepp Telia Eesti AS volitatud esindaja	Kooskõlastatud, nr 33000260	Lisades
AS Gaasivõrk	03.12.2019	Tatjana Kopareva AS Gaasivõrk spetsialist	Nõusolek nr 1365/03.12.2019 Märkused: ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrk. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailpla- neeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.	Lisades
Loo Elekter AS	06.05.2020	Kalev Salvet	DP kooskõlastatud olemasoleva lahendusena tarbimiskohtade sidumisel avaliku elektrivõrguga.	Lisades
Loo Vesi OÜ	27.05.2020	Ain Mutli Juhatus liige	Kooskõlastatud	Lisades

9. JOONISED

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Kontaktvööndi joonis | M 1:5000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega | M 1:500 |

10. LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Jõelähtme Vallavalitsuse 01.12.2016 korraldus nr 941 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Väljavõte registrist Ametlikud Teadaanded dp algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta_teedaanne nr 1062863 (avaldatud 21.12.2016);
3. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll (19.01.2017);
4. Keskkonnaameti 17.11.2016 kiri nr 6-5/16/293-2 KSH hindamise vajalikkuse kohta.

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖD KAJASTAVAD MATERJALID

5. Naabrite kooskõlastus_17.06.2019;
6. Telia Eesti AS 13.11.2019 kooskõlastus nr 33000260;
7. AS Gaasivõrk 03.12.2019 nõusolek nr 1365/03.12.2019;
8. Loo Elekter AS 06.05.2020 kooskõlastus.
9. Loo Vesi OÜ 27.05.2020 kooskõlastus

MUUD LISAD

10. Keskkonnaameti 09.03.2017 kiri nr 14-4/17/2630-2 puurkaevu kohta;
11. Keskkonnaameti 22.05.2018 kiri nr 1-3/18/1418 puurkaevu hooldusala muutmine sanitaarkaitsealaks;
12. Elektrienergia müügileping_ Eesti Energia;
13. Elektrienergia müügileping_ Loo Elekter;
14. Loo Vesi OÜ 16.05.2019 tehnilised tingimused nr 29/2019;
15. AS Gaasivõrk 02.10.2019 tehnilised tingimused nr GV-5.1- PJ19-1005;
16. Telia Eesti AS 06.11.2019 tehnilised tingimused nr 32961829;
17. Telia Eesti AS 06.11.2019 tehnilised tingimused nr 32961829_Lisa 1.