

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	6
3.4.1 Haljastus ja heakord	6
3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted	6
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	7
4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	8
4.1.1 Veevarustus	8
4.1.2 Kanalisatsioon	8
4.2 Elektrivarustus	10
4.3 Sidevarustus.....	11
4.4 Gaasivarustus	12
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	12
5.1 Kehtivad kitsendused	12
5.1.1 Muud kehtivad kitsendused	12
5.2 Kavandatud kitsendused	13
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	13
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	13
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	13
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	13
6.2.1 Keskkonnavalasused nõuded	13
6.2.2 Tuleohutusnõuded	14
6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	14
6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	14
7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	15
7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	15

7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	15
7.3	Vastavus Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule	16

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4.	Lõige	DP-4
5.	Ruumilise keskkonna analüüs	DP-5
6.	Tugiplaan	DP-6
7.	Gaasivarustuse skeem	GV-skeem

III LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- Osaühing Rail Baltic Estonia 03.07.2023 kiri nr KV2023-174 Jõelähtme Vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahendusele arvamuse andmine
- Keskkonnaameti 03.07.2023 kiri nr 6-2/23/11401-2 Jõelähtme Vallavalitsusele ettepanekud detailplaneeringu kohta
- Transpordiameti 27.06.2023 kiri nr 7.2-2/23/216-4 Jõelähtme Vallavalitsusele detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku kohta
- Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2022 korraldus nr 1108 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine
- Osaühing Rail Baltic Estonia 04.11.2022 kiri nr KV2022-300 Jõelähtme Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta
- Maardu Linnavalitsuse 31.10.2022 kiri nr 7-1.3/8247-1 Jõelähtme Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise eelnõu kooskõlastamine
- Transpordiameti 12.10.2022 kiri nr 7.2-2/22/20585-2 Jõelähtme Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta
- Keskkonnaameti 05.10.2022 kiri nr 6-2/22/17776-2 Jõelähtme Vallavalitsusele seisukoht detailplaneeringu algatamise kohta

MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- Tehnilised tingimused:
 - Elektrilevi OÜ 03.01.2023 tehnilised tingimused nr 435921
 - Esmar Gaas OÜ 09.01.2023 tehnilised tingimused
 - OÜ Loo Vesi 21.06.2024 tehnilised tingimused nr 027/2024
 - Telia Eesti AS 04.07.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38996562

- 2 Rusniku maaüksuse botaanilise inventuuri aruanne, Tallinna Botaanikaaed,
august 2023

IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Jõelähtme vallas, Liivamäe külas Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ja Loovälja tee (riigitee nr 11601) vahel. Planeeringuala külgneb ida poolt transpordimaa kinnistutega ning läänest maatulundusmaaga.

Planeeritav ala on hoonestamata ja harimata maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeritavale alale on Loovälja teelt (riigitee nr 11601). Planeeringuala suurus on ca 4,5 ha. Ruumilise keskkonna hindamiseks on tehtud ruumilise keskkonna analüüsi joonis (DP-5).

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Uus-Hindreku ja Rusniku maatulundusmaa kinnistud jagada neljaks äri- ja/või tootmismaa krundiks ning määrata moodustatavatele äri- ja/või tootmismaa kruntidele ehitusõigus kuni 3-korruseliste äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks.

Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Arendada Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ääres ühtset tööstusparki.
- Kavandada ohutud sisse- ja väljasõidud planeeringualale.
- Kavandada vähemalt 20% krundi pindalast haljastatud alaks.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistud jagada neljaks. Kõigile kruntidele (positsioonid 1-4) määratakse ehitusõigus äri- või tootmishoone ehitamiseks. Planeeringuga on lubatud omavahel liita järgnevaid krunte: pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4. Kruntide liitmisel liituvad ka kruntide ehitusõigused.

Positsioon 1

Krundi kavandatud suurus:	10406 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6110 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18,0 m

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri-/tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt.

Positsioon 2

Krundi kavandatud suurus:	10426 m ²
---------------------------	----------------------

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6325 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18 m

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri-/tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt pos 1 või pos 3 ja 4 kaudu.

Positsioon 3

Krundi kavandatud suurus:	12573 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7460 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18 m

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri-/tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt pos 1 ja 2 või pos 4 kaudu.

Positsioon 4

Krundi kavandatud suurus:	10370 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri-/tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6340 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18 m

Krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega äri-/tootmishoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Loovälja teelt. Läbi pos 4 ja Vana-Hindreku kinnistu on tagatud ka juurdepääs kruntide pos 1-3 ja Vana-Hindreku põhjapoolsesse, Peterburi tee äärsesse ossa.

Lisaks hoonetele kavandatakse kruntidele juurdepääsud Loovälja teelt ning parkimiskohad ja manööverdusalaad hoonete ümber. Krundid on vähemalt 20% ulatuses haljastatud.

Krunte võib omavahel liita. Kruntide liitmisel nende ehitusõigused liidetakse.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) alusel jääb planeeringuala tiheasustusalasse.

Kinnistud on määratletud tootmismaana, mille all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Hoonete paiknemisel arvestatakse maanteede Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) kaitsevööndit äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m, Loovälja teel (riigitee nr 11601) äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.

Tuleb vältida liigendamata, teega paralleelselt asuvate hoonete rajamist (nn müüri-efekt). Kuna praegu on äärmiselt nõutavad suuremõõdulised lao-logistikakompleksid, on maksimaalse ehitusõiguse määramisel ennekõike arvestatud selliste ehitiste liigiga. Seetõttu on antud ka võimalus krunte omavahel liita.

Tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind on kuni 70% krundi pindalast ning minimaalselt 20% krundi pindalast tuleb kavandada haljasmaaks. Täpsemad haljastuslahendused tehakse edasisel projekteerimisel.

Krundi hoonestusalad ja paiknemine kavandatakse koos naaberkrundi (Vana-Hindreku – katastritunnus 44605:001:0090) detailplaneeringuga. Kuna Vana-Hindreku maaüksus asub Maardu linna territooriumil, toimub selle detailplaneeringu menetlus eraldi.

3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistule. Planeeringuala põhjaküljele, Peterburi tee poole kavandatakse haljastatud sademevee viibetiigid, mille lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Haljastatud krundiosale sattunud sademevesi imbub osaliselt pinnasesse.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Kuna tegu on kaitsmata põhjaveega piirkonnaga, ei saa territooriumi kõvakattega osalt kogutud sademevett immutada.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.4.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on kavandatud täiendavat haljastust kruntide perimeetrile ning parklate liigendamisel. Kavandada tuleb haljastust, mis toimiks puhvrina Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ja Loovälja tee (riigitee nr 11601) pool. Loovälja tee poole kavandatakse väiksema vormiga puude- või põõsarivi, mille lahendus antakse projekteerimise järgmistes etappides. Haljastuse valikul arvestatakse trassikorridoridega.

Parklad tuleb haljastusega liigendada, et vähendada suurte kuumasaarte tekkimist. Mitmerindeline haljastus tekitab varju ning võimaldab sademeveel hõlpsamalt lokaalselt imbuda.

Planeeritud alal on haljastuse osakaal kinnistu kohta on 20%, mis vastab Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu üldplaneeringule.

Piirkonnas on aasnelgi (*Dianthus superbis*) leiukoht ning edasisel projekteerimisel tuleb arvestada kaitsealuse taime leiukohaga.

3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja

hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Planeeritud äri-/ ja tootmishoonete jäätmehoidlate asukoht projekteerida hoonesse. Hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele võib projekteerida eraldiseisva jäätmemaja, katusealuse või aediku. Sorteeritud jäätmete kogumise koht on kavandatud kinnistu sissepääsutee kõrvale laiendatud alale.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ja Loovälja tee (riigitee nr 11601) vahel. Juurdepääs kruntidele autode ja veokite jaoks on kavandatud Loovälja teelt läbi kruntide positsioonidel 1 ja 4. Teistele kruntidele juurdepääsuks tuleb seada juurdepääsu- või läbipääsuservituudid. Kruntidele on kavandatud juurdepääsuteed, kõnniteed, parkimine ja haljastus.

Parkimise lahendamiseks on parkimisarvutuse puhul kasutatud arvutust br/250, mis võiks prognoositavalt olla sobivaim number, kui kavandatakse hoonete kasutust lao- ja logistikakeskustena, sest nende puhul ei ole sõiduautode parkimiskohti ettevõtte iseloomu tõttu väga palju vaja.

Piirkonnas on olemas ühistranspordiühendused – vahetult planeeringuala kõrval asub bussipeatus Kogre.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Kontrollarvutus põhineb esialgsel hoonestusmahu prognoosil.

Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv (maksimaalse brutopinna põhjal)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Tööstusettevõtte ja ladu	1/250		
Pos 1	10100/250	40	26
Pos 2	12670/250	51	48
Pos 3	15000/250	60	62
Pos 4	12310/250	49	24

KOKKU

160

Parkimiskohtade normatiivi arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade täpne arv kuulub täpsustamisele arhitektuurse projektiga, kui on teada hoonestuse funktsioon ja maht.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis ja detailplaneeringu koostamise käigus tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sadevee lahendused tehakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistest tingimustest nr 027/2024, väljastatud 21.06.2024. Lahendused täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Planeeringualal on vajalike tehnovõrkude rajamiseks reserveeritud maa-ala lõunaosas. Trasside hooldamiseks on ette nähtud isiklik kasutusõigus Loo Vesi OÜle. Reserveeritud maa-ala ruumivajaduse hindamiseks on tehtud löige (joonis DP-4).

4.1.1 Veevarustus

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahendamisel on juhitud asjakohastest õigusaktidest, sh Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja piirkonna veevarustuse lahendustest.

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on kavandatud veeühendus Loovälja tee piirkonda rajatavast ringveetorustikust. Ühendus ringveetorustikuga on Loo-Loovälja teel planeeringuala piiril pos 1 kohal, ühendustorustikule on ette nähtud paigaldada sulgarmatuur.

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele on planeeringualal põhjavee baasil toodetud joogivee kasutamine lubatud vaid olmevajadusteks, arvestusega kuni 60 m³/d. Tootmises saab kasutada Loo Vesi OÜ poolt tarnitavat tehnoloogilist vett. Tehnoloogilise vee parameetrid ja kogused lepatakse kokku, kui on selgitatud välja tehnoloogilise vee vajadus.

Tuletõrjerveevarustus

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele on planeeritavast ringveetorustikust võimalik tagada väline tulekustutusvesi vooluhulgaga 20 l/s 3 tunni jooksul.

4.1.2 Kanalisatsioon

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks on juhitud asjakohastest õigusaktidest, sh Jõelähtme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks ja piirkonna kanaliseerimise lahendustest.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala kanalisatsiooniveed juhatakse Loovälja tee äärde rajatavasse survekanalisatsioonitorustikku, sealt suunatakse reoveed edasi Loovälja tee ja Loo tee ristmiku piirkonda rajatavase kanalisatsiooni membraanpuhastisse.

Kanaliseerida on lubatud planeeringualalt kuni 50 m³/d.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmekontsentratsiooniga reovett, keelatud on sade- ja pinnavete juhtimine ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Survekanalisatsioonitoruga samasse kaevikusse paigaldatakse ka survekanalisatsiooni reservtoru, sademevee kanalisatsioonitoru, joogiveetoru ja tehnoloogilise vee toru.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on rangelt keelatud.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018–2029 järgi toimub üldiselt Jõelähtme valla asulates sademevee juhtimine haljasaladele või olemasolevatesse kraavidesse, ojadesse ja jõgedesse.

Planeeringualal on ettenähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades haljasalale juhtimist, sademevee kogumist ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis. Parklate pindadelt kogunev sademevesi tuleb puhastada, kasutades õlipüüdnureid, mille võimalikud asukohad on näidatud tehnoorkude joonisel. Täpsed asukohad selgitatakse edasise projekteerimise käigus. Sademevee taaskasutamisel kavandada sademevee kogumismahutid, mahutite asukohad ja suurused lahendada ehitusprojektiga.

Maapinna geoloogilisest ehitusest arvestades paiknevad Rusniku ja Uus-Hindreku kinnistud alal, mille põhjavee kaitstuse klass on „kaitsmata“ (alvarid või kurisude valgalad, 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. Sellest tulenevalt ei ole planeeringualal sademevee käitlemist immutamisenä käsitletud esmase meetmena.

Sademe- ja pinnaveed võimalusel käidelda arendusala piires kas rohealadel, kinnistu ehitistele kaaluda taaskasutusega veevarustussüsteemide kasutamist, sademeveed võimalusel taaskasutada (nt kastmisel või platside pesul). Ehitusprojektis täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

Sademe- ja pinnavete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:

Planeeritud			EVS 848:2021, korduvusperiood 3 aastat, 15 min, arvutuslik intensiivsus $q = 161,8 \text{ L}/(\text{sek} \cdot \text{ha})$			
Uus-Hindreku, Rusniku	Kõvakate (m ²)	Haljasala (m ²)	Arvutuslik vooluhulk (l/s)			Lubatud vooluhulk (l/s)
			Kõvakate	Haljasala	KOKKU	
KOKKU	32 772	11 010	416,5	29,2	445,7	10,0

Sademevee vooluhulkade arvestamisel on lähtutud EVS848:2021 metoodikast ning sademevee torustik on dimensioneeritud vastavalt vooluhulkade bilansile.

Juhul kui sademevett ei ole võimalik taaskasutada, siis arvutuslik sademevee vooluhulk kõvakatetelt on planeeringualal maksimaalselt ca 420 l/s, see on võimalik suunata

sademevee ühiskanalisatsiooni juhul kui on valmis ehitatud eelvoolutorustik. Planeeringuala piires, Loo-Loovälja tee ääres on kavandatud sademevee ühiskanalisatsioonitoru de400mm kuni de919mm. Viibetiikide rajamisel on võimalik sademevee vooluhulkasid vähendada ning torustikud dimensioneeritakse edasisel projekteerimisel.

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 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed"). Kui sademevett ei ole tehniliselt võimalik sademeveekanalisatsiooni suunata, on alternatiivselt võimalik kavandada vabavoolne lahendus lähima veekoguni.

Piirkonna sademevee ärajuhtimise kohta on tehtud eksperthinnang (Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, 15.03.2024), mille kohaselt on mõistlik juhtida planeeringuala sademeveed Maardu järve. Eksperthinnang on saanud ka Transpordiameti kooskõlastuse. Vastav lahendusskeem on toodud lisas 4.1.

Rajatavate torustike maht

Mahud on esialgsed, sademevee kanalisatsiooni dimensioneerimisel ei ole arvestatud viibetiikide rajamist kuivõrd nende asukoht ja mahud täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus..

Sademevee kanalisatsioon

De400 – 121 m

De630 – 167 m

De919 – 13 m

Reovee kanalisatsioon

De200 – 298 m

Veevarustus

De160 – 298 m

Survekanalisatsiooni reservtoru

De160 – 298 m

Tehnoloogilise vee torustik

298 m (tehnoloogilise vee parameetrid ja kogused täpsustatakse pärast veevajaduse väljaselgitamist)

4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 03.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 435921.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama nr 1 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama nr 2 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone	800 /1300		Alajaama 0.4kV seade
2	Ärihoone	900 /1500		
3	Ärihoone		1200 /2000	
4	Ärihoone		900 /1500	
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		1200 /2000	1500 /2400	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		2500 /4000		

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ettenähtud kahe uue 10/0.4 kV komplektalajaama baasil (10/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaamade 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablisse KPL27020.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38996562, 07.04.2024.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana kolmandale isikule kuuluvast sidekaevust KLNT-3163.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitõrude normikohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;

Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.4 Gaasivarustus

Planeeritud krundi gaasivarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ 09.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Esmar Gaas OÜ-le kuuluvad järgmised torustikud:

- Loovälja tee Loovälja tee 9 kinnistu kohale rajatud Ø200×18,2 mm B-kategooria gaasitorustik;
- Loovälja tee 21 kinnistu kohale rajatud Ø110×10mm B-kategooria gaasitorustik

Piki Loovälja teed on planeeritud küttegaasi B-kategooria jaotustorustik alates Loovälja tee 9 kinnistu kohale rajatud B-kategooria De200 mm torustikust ning ringistatud Loovälja tee 21 kohale rajatud B-kategooria De110 mm torustikuga. Gaasitorustiku ruumivajaduse hindamiseks on tehtud GVV-skeem.

Tarnetorustikele näha ette punkt teemaa-alale enne kruntide piire maa-aluste sulgeseadmete paigaldamiseks.

Igale krundile on planeeritud oma liitumispunkt maagaasivõrguga krundi piiril. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Uus-Hindreku (registriori number 6963102):

- Tasuta ja tähtajatu teeservituut kinnistu nr 398002 igakordse omaniku kasuks.
- Tasuta ja tähtajatud tehnovõrkude (gaasitrassi, elektrikaabli ja liitumiskilbi, vee- ja kanalisatsioonitorustike, sadeveekanalisatsioonitrassi, sidekaablitrassi) servituudid.

5.1.1 Muud kehtivad kitsendused

Planeeritud alale ulatub:

- Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m;
- Loovälja tee (riigitee nr 11601) kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m;
- Rail Baltic trassi „nihutamisruum“ kuni 42 m raudteemaast;
- Aasnelgi (*Dianthus superbis*) leiukoht.

Olemasolevad kitsendused on näidatud joonisel DP-6 Tugiplaan.

5.2 Kavandatud kitsendused

- Läbipääsuservituudid kõikidele planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks
- Tehnovõrkude kaitsevööndid.

5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Planeeringus on reserveeritud maa-ala vee- ja kanalisatsioonivõrgu ehitamiseks, trassi täpne paiknemine selgub koostöös Loo Vesi OÜga.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone fassaadilahendus kujundada piirkonna miljöösse sobiv, mitte kavandada suuri klaasipindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.

Katusekalle 0-15°. Võimalusel kaaluda haljastatud katuseid, et sademevee ärajuhtimisel eelistada detailplaneeringutes kohalikke säästlikke lahendusi.

Tootmisalad Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ääres (maantee ja kogujatee piirkond) on üldplaneeringus ette nähtud välja arendada ühtse tööstuspargina. See eeldab ühist detailplaneeringut või tihedat koostööd detailplaneeringute koostamisel. Ehitamine võib toimuda etapiviisiliselt. Tuleb vältida liigendamata, tänavaga paralleelselt asuvate hoonete rajamist (nn müüri-efekt).

Piirdeaedu tuleb üldplaneeringu kohaselt võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiaid olema läbipaistvad.

Tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind on kuni 70% krundi pindalast ning minimaalselt 20% krundi pindalast tuleb kavandada haljasmaaks.

Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile hoonete juurdepääsude lähistelevõi teise mugavalt ligipääsetavas asukohta.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.2.1 Keskkonnaalased nõuded

Haljastus:

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 20% ulatuses planeeritava ala pinnast.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus).
- Parkimis- ja manööverdusala liigendada haljastusega.
- Planeeringu käigus viia läbi uuring selgitamaks, kas ja kui suurel määral leidub maaüksustel kaitsealuseid taimi ja millises ulatuses tegevust saab ümber planeerida, et leiukoht säiliks.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse, puhastamiseks kasutada õlipüüdnureid.
- Sademevee ärajuhtimisel eelistada kohalikke säästlikke lahendusi.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Ümbritsevad hooned tuleb enne ehitustööde algust võtta geotehnilise kontrolli alla.
- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnoarajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.

6.2.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Olemasolevaid sotsiaalseid ja materiaalseid struktuure respektieritakse;
- Asustustihedust tõstetakse (tühermaade ja mahajäetud alade tekkimise vähendamine).

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühonorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Gaasivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Esmar Gaas OÜ kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.
- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt.
- Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.
- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping.
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.
- Kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Võimaldab Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) äärse tootmisala arendust ühtse tööstuspargina.
- Üldplaneeringu kohaselt on tegu tootmismaaga, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.
- Tootmist teenindavast transpordist tulenevate kahjulike mõjude minimeerimiseks nähakse ette haljastuse rajamine.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

- Koos hoone projekteerimisega lahendatakse ka krundi väliruum.
- Piirkonda lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet.

7.3 Vastavus Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule

Kinnistud on määratletud tootmismaana, mille all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale võimalik kavandada ka ärimaa kõrvalotstarve, see võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Tootmisalad Tallinn-Narva tee (riigitee nr 1) ääres (maantee ja kogujatee piirkond) on üldplaneeringus ette nähtud välja arendada ühtse tööstuspargina.

Detailplaneering vastab Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule.

IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon, kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse sisu ja tingimused	Kooskõlastuse originaali asukoht	Kommentaariid
1	Elektrilevi OÜ 17.06.2024 Nr 0536043530	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonis DP-3	Esitatud tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 6.2.4.
2	Esmar Gaas OÜ 18.06.2024 Nr 1326-EG	Olles tutvunud läbivaatamiseks ja seisukoha võtmiseks esitatud „Uus-Hindreku ja Rusniku, Jõelähtme vald DP-3 Tehnovõrgud 2024-06-11 GV skeem.” (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr. 22055), kooskõlastab Esmar Gaas OÜ detailplaneeringu lahenduse, järgmistel tingimustel: <ol style="list-style-type: none"> planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt; planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel; planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping; 	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-3 ja GV-1	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 6.2.4.

		<p>4. detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;</p> <p>5. kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga. Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Käesolev kooskõlastuse kaaskiri lisada planeeringu dokumentatsioonile. Kooskõlastatud lahendus ei vähenda projekteerija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele. Allkirjastatud digitaalselt /Indrek Olesk/</p>		
3	<p>Telia Eesti AS 16.07.2024 Nr 39022172</p>	<p>Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid.</p>	<p>Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-2 ja DP-3</p>	<p>Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 6.2.4.</p>

K-Projekt
Aktsiaselts

Töö nr 22055
Jõelähtme vald, Liivamäe küla
Uus-Hindreku ja Rusniku kinnistute detailplaneering

Kuupäev:
16.05.2025

		Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Allkirjastatud digitaalselt /Dmitri Kirsanov/ volitatud esindaja		
4	OÜ Loo Vesi	Kooskõlastatud. Allkirjastatud digitaalselt /Ain Mutli/ juhatuse liige	Digikonteiner	

Projektijuht

Eerik Kask