



Saha küla Liipa maaüksuse detailplaneering

Liipa talu
Saha küla
Jõelähtme vald
Harjumaa

huvitatud isik:

JJ-Entertainment OÜ

Joel Juht

Liipa

Saha küla

Jõelähtme vald

56 64 95 78

joel@jjstreet.ee

planeerija:

Stuhh Arhitektuur OÜ

Võistluse 21-27

Tallinna linn

10132 Harjumaa

Reg nr 12571647

MTR reg. nr. EEP002923

arhitekt:

Stina Metsis

Volitatud arhitekt 7

stina.metsis@gmail.com

56 669 729

30.11.2017

Töö nr 1608

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusdokumentide loetelu

1. 17.01.2017 toimunud ekiisi arutelu protokoll;
2. Jõelähtme Vallavalitsuse 27.12.2016 kiri nr 7-3/5758 detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teadaanne 21.12.2016;
4. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
5. Jõelähtme Vallavalitsuse 01.12.2016 otsus nr 940 „Saha küla Liipa maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
6. Muinsuskaitseameti 25.11.2016 kiri ja Väljavõte Kooskõlastamise komisjoni 15.11.2016 koosoleku protokollist nr 339;
7. Terviseameti 17.11.2016 kiri nr 9.3-1/7164;
8. Keskkonnaameti 17.11.2016 kiri nr 6-5/16/290-2.
9. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri 31.08.2016 nr 7-3/3634-1 Saha küla Liipa maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotlusest.
10. Detailplaneeringu algatamise taotlus.

II Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõte;
2. Liipa kinnistu muraolukorra eksperthinnang, Elle OÜ, juuli 2017;
3. Bioloogilise reoveepuhasti paigaldamise eksperthinnang, Keskkonnanlahendused OÜ töö nr 22-17;
4. Joogivee keemiline analüüs, Terviseameti kesklabor.

III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.....	5
1.3.	Vastavus üldplaneeringule.....	5
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
2.1.	Kontaktvööndi analüüs	6
2.2.	Asend	6
2.3.	Üldandmed	6
2.4.	Tehnovarustus.....	7
2.5.	Kehtivad kitsendused	7
3.	Planeeringuga kavandatav	7
3.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur.....	7
3.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused.....	7
3.3.	Arhitektuurinõuded	8

3.4. Liikluskorraldus	9
3.5. Haljastus ja heakord	10
3.6. Vertikaalplaneerimine	10
4. Keskkonnakaitse	14
4.1. Avariolukorrad ja vältimise meetodid.....	12
4.2. Muinsuskaitse.....	12
4.3. Müra	12
4.4. Radoon.....	13
4.5. Jäätmekäitlus	13
5. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	14
6. Tehnovõrkude lahendus	14
6.1. Veevarustus	14
6.2. Kanalisatsioon	14
6.3. Elektrivarustus.....	15
6.4. Sademevesi.....	15
6.5. Sidevarustus.....	15
6.6. Soojavarustus.....	15
6.7. Gaasivarustus	15
7. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded	17
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
9. Elluviimise tegevuskava.....	17

IV Joonised

Situatsiooniskeem	DP-01	
Kontaktvõõndi analüüs	DP-02	M1:5000
Tugiplaan	DP-03	M1:1000
Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-04	M 1:1000

V Kooskõlastuste koondtabel

I Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu huvitatud isik on JJ-Entertainment OÜ. Detailplaneeringu eesmärgiks on Saha küla Liipa maaüksusel ehitusõiguse määramine puhke- ja spordiehitiste rajamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs avaliku kasutusega teele, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ca 5,0 ha.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Harju maakonnaplaneering;
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering;
- Piirkonnas kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud;
- Geodeetiline alusplaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismõisted (näiteks):
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
 - EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
 - EVS 812 "Ehitiste tuleohutus"
 - Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid"
 - Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
 - Tuleohutusseadus;
 - Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
 - Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
 - Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
 - Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 kinnitatud „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“;
 - EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
 - EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

1.2. Detaiplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geo ST, töö nr 21M5109 (03.11.2015)

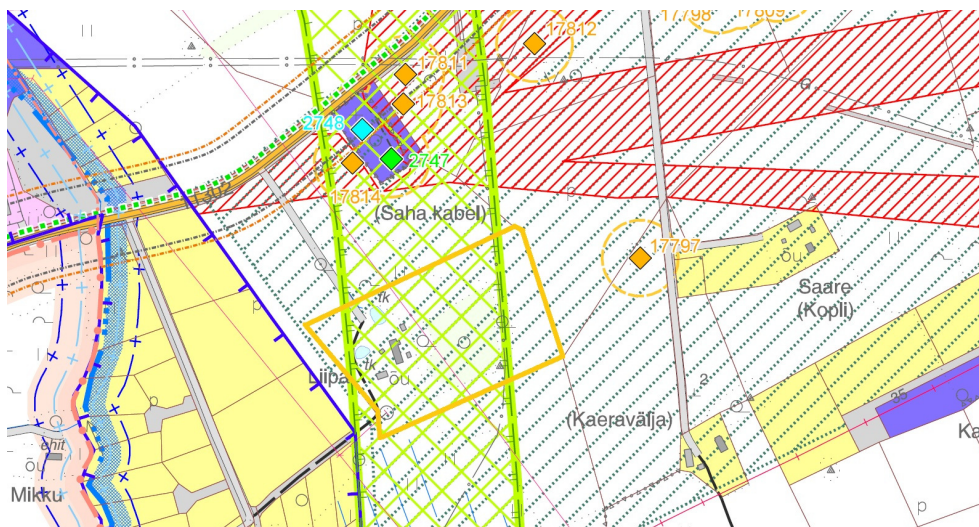
1.3. Vastavus üldplaneeringule

Detaiplaneeringuga muudetakse kinnistu olemasolevat sihtotstarvet. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga on määratud kinnistule põllumaa juhtotstarve. Vastavalt planeerimisseaduse §142 lg 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detaiplaneeringuga muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangule oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Ühe kinnistu piires ja juba olemasoleval hoonestatud õuealal maatulundusmaa muutmist ärimaaks ja elumumaaks ei saa lugeda piirkonnas ulatuslikuks juhtotstarbe muutmiseks. Ülejäänud kinnistu osas määratakse virgestusmaa sihtotstarve, mille tulemusel säilib olemasolev looduslik keskkond ning ala kasutatakse vaid väikeses mahus puhkeotstarbeks ettenähtud mänguväljakute/spordirajatiste rajamiseks ning selleks ettenähtud tarvikute hoidmiseks ettenähtud abihoonete rajamiseks. Planeeritav hoonestus on väikesemahuline ja sobiv talukompleksi olemusega. Üldplaneeringuga määratud kõrguspiirangut ei ületata. Kogu mahus säilitatakse madal hoonestus, maksimaalselt kahekorruline ja sarnane olemasolevate taluhoonetega.

Kinnistu asub osaliselt rohekoridoris. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering toetab rohevõrgustikus puhke- ja virgestusmaa teket. Äri- ja elumaa krundile on ehitusõigust ette nähtud 2000m² ja ühiskondlike ehitiste maale 100m², mis moodustab kogu 5ha suurusest planeeringualast 4,2%. Seega säilib valdav osa krundist looduslikuna. Uut hoonestust on valdavalt ette nähtud juba praegu toimivale ja olemasolevale õuealale (moodustatud pos1 krunt), mis on ka praegu osaliselt piiratud piirdeaiaga. Sellest tulenevalt on tagatud ka edaspidi sarnases mahus võimalus loomade liikumiseks. Lisaks on kontaktvöönd valdavalt looduslik, kus asuvad üldplaneeringu alusel suured olemasolevad säilitatavad põllumassivid. Rohevõrgustiku säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- valdavalt hoonestatakse vaid olemasolevat õueala, ülejäänud ala säilib looduslikuna;
- piirata tohib vaid õueala (moodustatav krunt pos1);
- säilitatakse olemasolev kõrghaljastus krundi lääneosas ja sellele alale hoonestust ette nähtud ei ole;



2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Saha külas hajaasustusega piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on olemasolevalt asfaltkattega 11302 Lagedi-Kostivere teelt. Kinnistud ümbritsevad maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud. Planeeringualast ida suunas jäävad olemasolevad uued detailplaneeringutega planeeritud ja osaliselt ka elluviidud elamualad. Planeeringualast põhjas asub piirkonna vaatamisväärsus ja arhitektuurimälestis Saha kabel koos kalmistuga, mida ümbritsevad suured põllumassiivid ning kus ehitamine on keelatud, et säiliks vaated kabelile. Planeeringualast kagus ja lõunas on põllumassiivid, mis vahelduvad talukohtadega ning osaliselt ka uute detailplaneeringutega planeeritud elamumaa sihtotstarbeliste kruntidega.

Piirkonnas on seega valdavalt ühepereelamutega hoonestatud elamumaa krundid ja maatulundusmaa sihtotstarbelised krundid ning Saha kabel koos kalmistuga. Planeeringuala asub ca 200m kaugusel kabelist, kuid ei jää üldplaneeringuga planeeritud vaatekoridori. Piirkonnas ei asu ühtki äri- või teenindusasutust, seega vabaaja veetmise ja majutuse teenust pakkuva ettevõtte tulek piirkonda pigem rikastab antud piirkonna kasutusvõimalusi ja pöörab lisatähelepanu ka piirkonna vaatamisväärsusele Saha kabelile. Lisaks asub planeeringuala vaid 3km kaugusel Loo ja Lagedi alevikest, Maardu külast ning ca 10km kaugusel Tallinnast, mis muudab selle atraktiivseks ka kaugemalt tulevatele tarbijatele. Üldplaneering toetab rohevõrgustikus puhkemajandusliku ettevõtluse teket. Detailplaneeringuga on ette nähtud täisehitus planeeringualast maksimaalselt 4,2%.

2.2. Asend

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Saha külas Rebala muinsuskaitsealal Saha kabeli vahetus läheduses. Juurdepääs planeeritavale alale on olemasolevalt asfaltkattega 11302 Lagedi-Kostivere teelt. Planeeringuala asub ca 3 km kaugusel Loo alevikust ja 10km kaugusel Tallinnast.

2.3. Üldandmed

Krundil asub vastavalt EHR andmetele:

- 116004285 Elamu ehitisealuse pinnaga 286 m²
- 220403812 Kaev
- 116004287 Laut-ait ehitisealuse pinnaga 82 m²
- 116004286 Saun ehitisealuse pinnaga 26 m²
- 220825925 Puurkaev (Keskkonnaregister:PRK0056552)

Planeeritav kinnistu on eraomandis.

Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Liipa	5,0 ha	24504:003:0009	Maatulundusmaa	JJ-Entertainment OÜ

2.4. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb lokaalselt lahendatud tehnovõrkudega piirkonnas. Kinnistul on olemas oma puurkaev ja kogumismahuti.

Lisaks paiknevad planeeringualal järgimised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Elektriõhuliin 1-20 kV;
- Sidekaabel;
- Maagaasi ülekandetorustik Viredi-Tallinn;
- Puurkaev (EHR: 220825925, Keskkonnaregister:PRK0056552);
- Kogumismahutid.

2.5. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Saha kabeli miljööväärtuslik ala;
- Kalmistu kaitsevöönd;
- Rohevõrgustik;
- Rebala muinsuskaitseala;
- Tehnovõrkude kaitsevööndid.

3. Planeeringuga kavandatav

3.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga nähakse ette olemasolevast maatulundusmaa kinnistust ühe puhkeotstarbelise äri- ja elamumaa (1,41 ha) ning ülejäänud osas virgestusmaa (3,59 ha) moodustamist.

3.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestustiheduse ja –tingimustega.

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: Liipa

- Kinnistu sihtotstarve – 90% ärimaa ja 10% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 6 põhihoonet + 10 abihoonet (nt. kämping)
- Hoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pindala – 2000 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8,5m, abihoonel (kämpingul) 6m

Krunt positsioon 2:

- Kinnistu sihtotstarve – 100% virgestusmaa
- Hoonete arv krundil – 2 abihoonet, lisaks võib rajada krundile rajatisi (nt. mänguplatse)
- Hoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pindala – 100 m²
- Hoonete ja rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus – 4m.

Kitsendused:

Krunt positsioon 1:Liipa

- Saha kabeli miljööväärtuslik ala;
- Kalmistu sanitaarkaitseala;
- Rohevõrgustik;
- Rebala muinsuskaitseala;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) kaitsevöönd 10m;
- Elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevöönd

Krunt positsioon 2:

- Saha kabeli miljööväärtuslik ala;
- Kalmistu sanitaarkaitseala;
- Rohevõrgustik;
- Rebala muinsuskaitseala;
- maagaasi ülekandeturistik Viredi-Tallinn kaitsevöönd 10m;
- Sidekaabelliini kaitsevöönd 1m;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) kaitsevöönd 10m;

3.3. Arhitektuurinõuded

- Kõik hooned peavad järgima ühtset stiili;
- Katusekalle 10-45°, ühe- või kahepoolse kaldega katus, väiksematel hooneosadel ja

abihoonetel lubatud madalam kalle.

- Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel 1;
- Katuse harjajoone lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,5m, abihoonetel ja rajatistel pos 1 krundil 6m ja pos 2 krundil 4m;
- Pos 1 krundile on lubatud rajada kuni 6 põhihoonet ja 10 abihoonet (nt. kämping). Pos 2 krundile on lubatud rajada kuni 2 abihoonet rajatavate mänguplatside teenindamiseks (nt. inventari paigutamine).
- Hoonete +0.00 vahemikus +39.30...+40.80;
- Fassaadimaterjalidest on lubatud kasutada puitvoodrit, palki (käsitsi tahatud), looduslikku kivi, krohvipinda; tagada sobivus piirkonna looduslikku miljöösse;
- Keelatud on naturaalseid materjale imiteerivad materjalid;
- Katusekattena lubatud õlg, laast, kimm, kivi- ja plekkkatus;
- Piirded: Pos 1 krundi piirile on lubatud rajada 1,2m kõrgune piirdeaed puidust, kivist või traatvõrkmaterjalist. Piirdeid on lubatud kombineerida hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis. Piirded peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult hoonete arhitektuuriga;
- Lahtine hoonestusviis;
- Kõrghaljastus: Olemasolevale kõrghaljastusele teha vastavalt vajadusele hooldusraiet. Väärtuslikud üksikult kasvavad suuremad puud tuleb maksimaalselt säilitada;



Illustratiivne pilt hoonestusest (arhitekt Raivo Puussepp)

3.4. Liikluskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääs avaliku kasutusega asfaltbetoonkattega 11302 Lagedi-Kostivere teelt mööda kruusakattega teed üle Liiviku kinnistu (seatud servituut Liipa kinnistu kasuks). Olemasolevat juurdepääsuteed ei muudeta.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus pos 1:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Hotell/ koolituskeskus, ühiselamu, 2380m ² brutopind	34	34
	Elamu 370m ² brutopind		2

Planeeritud kokku:

36

Lähtudes parkimismormatiivist on väikeelamute alal ette nähtud hotelli või koolituskeskuse puhul 70 kohta 1m² brutopinna kohta. Pos 1 krundile on planeeritud 36 parkimiskohta ja lisaks on pos.2 krundile planeeritud 20-kohaline ajutine parkimisala.

3.5. Haljastus ja heakord

Kinnistul on olemasolev kõrg- ja madalhaljastus, mis tuleb enamuses säilitada. Üksikuid puid võib jääda ehitatavate hoonete või platside alla, kuid suuremaid puudegruuppe ei lõhuta. Puude raiumine tuleb kooskõlastada valla keskkonnanõunikuga.

Täiendvat kõrghaljastust ette näha hoonete ehitusprojektidega.

Olemasolevad piirdeaiaid on ettenähtud säilitada. Uute piirete planeerimisel arvestada hoonestusega sobivust nii marjali- kui värvivalikul. Täiendavalt on lubatud rajada 1,2m kõrgune piirdeaed puidust või traatvõrkmaterjalist. Piirdeid on lubatud kombineerida hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis. Arvestada võimalikult olemasoleva rohevõrgustiku säilimisega ja krundi vähese piiramisega. Pos 2 krundile piirdeaeda mitte ette näha. Planeeringualale on lubatud rajada mänguplatse ja lõkkekohti, mille paigutamisel arvestada, et nad asuksid hoonetest ja olemasolevast haljastusest ohutus kauguses.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

Planeeringualale planeeritud hooned on oma iseloomult puhke- ja eluhooned, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

3.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala on langusega lõunasse ja Saha peakraavi suunas. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad +38.30...+42.50 vahele. Planeeritavate hoonete

10

+0.00 vahemikus +39.00...+40.80

Maapinda ei tohi tõsta oluliselt kõrgemale naaberkinnistu pinnast ning sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4. Keskkonnakaitse

Krundi omanikuks on JJ-Enertainment OÜ, kes hakkab kasutama hoonetekompleksi kogunemiskohana. Tegemist on hoonestusega, mille maht vastab suuremale talumajapidamisele ning planeeringu lahendus näeb ette vaid keskkonnasõbralikke tegevusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne keskkonnale kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevused on hoonetesisesed, seega ei teki pidevat müra piirkonna ülejäänud elukeskkonna suhtes. Väliürituste korraldamiseks hangitakse omavalitsuselt igal üksikjuhul eraldi luba. Seega kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

4.1. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Detailplaneeringu elluviimisega avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele puudub. Ehitustegevuse käigus tuleb õnnetuste vältimiseks kinni pidada ehitusprojektides ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol.

Geoloogilisest ehitusest tingitult paikneb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Inimtegevusest tulenevate reoainete infiltratsiooniaeg läbi kvaternaarisetete on ca 30 ööpäeva. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht. Põhjavee reostuse vältimise põhimeetmeteks on krundi veega varustamise olemasolevast puurkaevust ja ärajuhtimine kogumismahutitesse või imutamine pinnasesse. Viimane on lubatud vaid eksperthinnangu alusel lubatud asukohas. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Reostusohu põhjaveele võib põhjustada vaid suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Septiku rajamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 kinnitatud „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõudeid. Kui järgitakse reovee käitlemise nõudeid nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel, siis põhjaveele olulist mõju ei avaldu.

Veevarustuse projekteerimisel tuleb arvestada kalmistu lähedusega. Olemasolev puurkaev asub kalmistu sanitaarkaitsevööndis, kuid olemasolevast kalmistutumaast min 240m kaugusel. Kalmistu ja veehaarde sanitaarkaitseala omavahelisi kaugusi reguleerib kalmistuseaduse §4. Puurkaev peab vastama kaasaja nõuetele, vältimaks selle toimimist reostajana ja reostuse liikumise võimaldajana. Koostatud on vee kvaliteedi analüüsid. Joogivesi peab vastama

11

sotsiaalministri 31.juuli 2001a määrusele „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud nõuetele. Vajadusel tuleb rakendada sobivat veetöötlustehnoloogiat, et vesi vastaks joogivee kvaliteedinõuetele.

Planeeringualale on lubatud rajada lõkkekohti, mille paigutamisel arvestada, et nad asuksid hoonetest ja olemasolevast haljastusest ohutus kauguses. Mänguplatside rajamisel tuleb arvestada laste ohutuse tagamisega.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

4.2. Muinsuskaitse

Planeeringualal ei asu mälestisi, kuid 500m raadiuses asub neid märkimisväärselt, kuna ala asub Rebal muinsuskaitsealal, nt Saha kabel (reg nr 2747), Saha kabeliaed (reg nr 2748) ning erinevad kultusekivid ja lohukivi.

Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetööl arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndi ala. Kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatu kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele. Enne ehitustööde jätkamist tuleb nimetatud leiukoht või avastatud arheoloogiline kultuurikiht teaduslikult läbi uurida.

4.3. Müra

Müratasemed planeeritaval alal ning planeeritavalt alalt levivad müratasemed ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

Liipa kinnistule on koostatud müraolukorra eksperthinnang (vt. Lisa 2), mille tulemustest on näha, et Liipa kinnistu helivõimendussüsteem tõstis mõõtmispunktis (võrreldes taustfooniga) mürataset ca 8 dB võrra. Kuigi kavandatavale tegevusele pole normtasemeid kehtestatud, on võimalik näitliku võrdluse eesmärgil määratud müratasemeid võrrelda tööstusmüra normtasemetega, millele sarnaneb kavandatav tegevus kõige enam. Olemasolevatele aladele on kehtestatud piirtase. Tööstusmüra piirtase on II kategooria elamualadel 60 dB päevasel ajal, mida eelnevate tulemuste põhjal ei ületata. Seega eeldatavalt ei ületata piirtaset ka kaugemal asuvatel elamualadel.

Müraallika vahetus läheduses teostatud müra mõõtmine näitas, et helivõimendussüsteemi mürataset jääb märkimisväärselt allapoole Keskkonnaministri määruses nr 71 helivõimendussüsteemidele kehtestatud piirtasemeid.

Arvestada, et tehnoseadmetest tulenevad müratasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ületada Keskkonnaministri määruse nr 71 lisa 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid.

Väliürituste korraldamisel tuleb järgida korrakaitseaduses § 56 ülemäärast müra ja valgusefektide tekitamist ning saastamist reguleerivaid sätteid.

Müraleevendusmeetmena tuleb korraldada mürarikkamaid üritusi võimalikult palju siseruumides. Väliürituste korral on soovituslik korraldada üritused sisehoovis, lähimatest elamumaadest võimalikult kaugel või välihallas. Detailplaneeringuga planeeritud ehitatavad hooned vähendavad eeldatavalt müra hajumist täiendavalt. Väliürituste korraldamiseks hangitakse omavalitsuselt vajadusel igal üksikjuhul eraldi luba. Seega kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei sea ohtu inimese tervist ega heaolu.

4.4. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitustega. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu hoone ehitamise üldnõudeid.

4.5. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jöelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusele nr 112 „Jöelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“ ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete

kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

5. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletorjevee varustus" (EVS 812-6:2012).

Tuletorje veevarustus on lahendatud tiigi äärde planeeritava kuivhüdrandi baasil, mis hakkab paiknema juurdepääsutee ääres. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kuivhüdrant tuleb välja ehitada vastavalt EVS 812-6:2012. Juurdepääsutee veevõtukohtale ning veevõtukohta platvorm ja kuivhüdrant tuleb projekteerida ja ehitada nii, et oleks võimalik tuletorjeautode juurdepääs veevõtukohtale ja vee võtmine kõigil aastaegadel. Veekegu vepinna nivoo ja tuletorjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei tohi ületada 4m ja veesügavus peab olema vähemalt 1,5m. Väline tulekustutusvee vajadus on 10l/s 3 tunni jooksul.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Krundile on planeeritud II kasutusviisiga hooned, mis eraldi on põlemiskoormusega alla 800m². Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutusklassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud. Täpsemad tuleohutusnõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest normidest. Hooned tuleb varustada suitsuanduritega.

6. Tehnovõrkude lahendus

6.1. Veevarustus

Planeeritaval alal ühisveevärk puudub. Planeeritav orienteeruv arvutuslik veevajadus on kuni 10m³/d kuni 50 inimese tarbeks. Planeeritaval alal on olemasolev puurkaev (EHR: 220825925, Keskkonnaregister:PRK0056552), mille hooldusala on 10m.

Kui tekib vajadus võtta põhjavett üle 5m³/d, on vajalik taodelda vee erikasutusluba Keskkonnaametilt.

Olemasolev puurkaev vastab kaasaja nõuetele, vältimaks selle toimimist reostajana ja reostuse liikumise võimaldajana. Puurkaevule on koostatud joogivee keemiline analüüs (vt. Lisa 4).

6.2. Kanalisatsioon

Planeeritaval alal ühiskanalisatsioon puudub. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjavee alaga. Kinnistule on rajatud 2 olemasolevat kogumismahutit suurustega 9m³ ja 18m³. Perspektiivselt lahendatakse kanalisatsioon täiendavate kogumismahutitega või imbsüsteemiga vastavalt koostatud „Bioloogilise reoveepuhasti paigaldamise eksperthinnagule“ (Keskkonnalahendused OÜ töö nr 22-17) (vt. Lisa 3). Kogumismahutite paiknemine/suurendamine lahendada hoonete ehitusprojekti käigus.

Ekspert hinnangu tulemusel arvestades keskkonningimusi osutus parimaks alternatiiviks septiku ja filtriväljaku reoveekäitlussüsteem. Eesvoolu puudumisel immutatakse peale filtriväljakut puhastatud heitvesi pinnasesse.

Imbsüsteemi asukoht on lubatud vastavalt ekspert hinnangule toodud asukohas, vt joonis DP-04 põhijoonis tehnoorkudega. Puurkaevust 60m on heitvee immutamise keeluala. Täpne immutusala ulatus antud asukohas selgitatakse välja ehitusprojekti käigus. Immutusalale hooneid projekteerida ei ole lubatud.

Kinnistul nähakse ette kuni 50 inimesest tulenevat reostuskoormust, seega ööpäevane reovee tarbimismaht on kuni 4 m³. Vee erikasutusluba ei pea taotlema, kuna loodusesse juhatakse vähem kui 5 m³/ööp heitvett ning enne immutamist on reovesi bioloogiliselt puhastatud. Täpsemad puhasti parameetrid tuleb välja selgitada edasises projekteerimise staadiumis.

Kanaliseerimisprojekteerimisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrust nr 171 „Kanaliseerimisprojekti veekaitse nõuded“.

6.3. Elektrivarustus

Liipa kinnistul olemasolev elektrivõrgu liitumispunkt peakaitsemega 1x50A. Planeeritud peakaitsete suurus on 3x50A. Kaablite täpsed ristlõiked ja peakaitse suurus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus ja peale lõpliku võimsuse vajaduse väljaarvutamist. Selleks taodeldakse projekteerimiseks tehnilised tingimused. Peakaitse suurendamise käigus vahetatakse võimalusel kaitse olemasolevas asukohas ja liitumispunkti asukohta ei muudeta. Vajadusel tuleb kliendil ehitada liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi oma vajadustele vastav liin. Kontrollida tuleb juhtmestiku sobivust suurenevale koormusele, sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

6.4. Sademevesi

Kinnistutele sadav katuse vihmavesi tuleb kokku koguda vihmaveerennide ja torudega ning krundile paigaldatavate drenaažitorustikega ning immutada pinnasesse. Säilitada tuleb kinnistu loomulik kalle lõunasuunas, kus toimib põllumajanduslik drenaaž, mis on suunatud Saha peakraavi.

Arvutuslik vihmavee vooluhulk:

Valgala äravoolutegurid vastavalt pinnakatetele on madaltihehoonestusega alal 0.30, Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk planeeringualalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 0,5 = 13 \text{ l/s}$$

6.5. Sidevarustus

Lahendatakse lokaalselt.

6.6. Soojavarustus

Planeeringuala soojusvarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte baasil. Täpne kütteliik täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Eelistada loodus- ja keskkonnasõbralikke

kütteviise.

Hoonete rajamisel ja rekonstrueerimisel tuleb järgida energiasäästupõhimõtet, kasutades kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrust nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

6.7. Gaasivarustus

Planeeringuala läbib Eleringile kuuluv Vireši-Tallinn D55 nimeline D kategooria maagaasi ülekandetorustik, suurim lubatud töö rõhk 54 bar, välisläbimõõt 720 mm koos selle andmesidekaabliga.

Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada alljärgneva:

1. Torustiku kaitsmiseks ja nende kasutuskindluse ning ohutuse tagamiseks on Ehitusseadustiku §70 (1) ja (2) alusel sätestatud Gaasitorustiku kaitsevöönd, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Kooskõlas Ehitusseadustiku §70 (2) ja (3) sätetega peab Gaasitorustiku kaitsevööndis hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada rajatise, sh. ei tohi ehitada ehitise, va Gaasitorustiku omaniku Eleringi poolt kooskõlastatud ehitised.
2. Vabariigi Majandus- ja taristuministri 25.06.2015.a määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ (edaspidi: Määrus) on kehtestatud gaasitorustike kaitsevööndite ulatused. Määruse § 13 p 5 kohaselt on gaasitorustiku maa peale ja maa alla paigaldamisel kaitsevööndi ulatus D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 10 meetrit. Kaabli kaitsevööndi ulatus on 2 m mõõdetuna kaablist.
3. Gaasitorustiku ja selle kaitsevööndi lõikumisel Liipa kinnistu planeeringualaga tuleb arvestada asjaoluga, et kinnisasja omanikul lasub Gaasitorustiku kui tehnorajatiste suhtes talumiskohustus ning Eleringil kui Gaasitorustiku omanikul on Seadme ohutuse seadusest § 4 sättega määratud kohustus Gaasitorustikust tuleneva ohutuse tagamiseks inimesele, varale ja keskkonnale.
4. Planeeringus tuleb arvestada, et isikliku kasutusõiguse (IKÕ) realiseerimiseks peab Eleringi hoolduspersonalile olema tagatud alaline juurdepääs Gaasitorustiku kaitsevööndile hooldus-, mõõdistus- ning avariiremonditööde läbiviimiseks. Seetõttu on torustikule vaba juurdepääsuks Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatuses rangelt keelatud kaitsevööndi ala aiaga piiramine. Samuti pole lubatud Gaasitorustiku kaitsevööndisse planeerida pikisuunalisi teid ja kergliiklusteid ning kõrvalisi tehnorajatisi.
5. Planeeringualas Gaasitorustiku kaitsevööndiga ristuvate teede ja tehnovõrkude projekteerimine toimub Eleringi poolt väljastavate tehniliste tingimuste kohaselt.
6. Planeeringul tuleb rakendada inimeste elu ja tervise ohutuse tagamiseks Eesti Vabariigi standardi EVS 884:2005 alusel arvutatud Gaasitorustiku ohutuskaja elamutest ja majutus-, toitlustus-, kaubandus-, teenindus- või muudest avalikest hoonetest.
7. Arvutuslik ohutuskaja Liipa (katastritunnus: 24504:003:0009) kinnistut läbivast Gaasitorustikust on 35 m so. vahekaugus Gaasitorustikust, millest lähemal paiknevad või planeeringu kohaselt rajatavad elamud ja majutus-, toitlustus-, kaubandus-, teenindus- või muude avalikud hooned jääksid Gaasitorustiku ohualasse.

7. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.”

Planeeringuala on kavandatud heakorrastada. Et olemasolevad ja planeeritavad hooned on sissepääsutee poolt piiratud aiaga, siis juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Lisaks on kavandatud detailplaneeringuga elava kasutusega ala. Planeeritav hoonestus integreeritakse olemasolevasse hoonete terviksüsteemi ja uute hoonete ehitamisel arvestatakse hajaasustusega alale omase ehitustihedusega, mis loob naabruskonna tunde.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on ehitusprojektile järgmised nõuded:

- Krunt heakorrastada, lisada juurdepääsuviidad ja sissepääsuteed eristada selgelt.
- Kinnistule paigaldada välisvalgustid. Sissepääs kinnistule valgustada;
- Valida vastupidavad konstruktsioonimaterjalid;
- Kasutada vastupidavaid ukse- ja aknaraame, ukسلukke;
- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste.

9. Elluviimise tegevuskava

- kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude projektide koostamine;
- ehituslubade/ehitusteatiste väljastamine hoonete, rajatiste, tehnovõrkude ja teede ehitamiseks;
- hoonetele, rajatistele ja tehnovõrkudele kasutuslubade/kasutusteatiste väljastamine.

Koostas:

Stina Metsis

Volitatud arhitekt 7

IV Joonised

Situatsiooniskeem	DP-01	
Kontaktvööndi analüüs	DP-02	M1:5000
Tugiplaan	DP-03	M1:1000
Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-04	M 1:1000