

**Sisukord**

1.	Sissejuhatus .....	2
2.	Olemasolev olukord.....	3
2.1.	Asend .....	3
2.2.	Hoonestus ja rajatised .....	5
2.3.	Tehnovarustus .....	5
2.4.	Piirangud ja kitsendused .....	5
3.	Planeeringuga kavandatav .....	6
3.1.	Üldplaneeringu muutmise põhjendused.....	6
3.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad .....	7
3.3.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering .....	8
3.4.	Keskkonnakaitse abinõud.....	8
3.5.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	10
3.6.	Tehnovõrgud .....	11
3.6.1.	Elektri- ja sidevarustus .....	11
3.6.2.	Gaasivarustus .....	12
3.6.3.	Soojavarustus .....	12
3.6.4.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	13
3.6.4.1.	Veevarustus .....	13
3.6.4.2.	Tulekustutusvesi.....	13
3.6.4.3.	Kanalisatsioon.....	13
3.6.4.4.	Sademetevee käitlemine .....	13
3.7.	Tuleohutuse tagamine.....	14
3.8.	Kuritegevuse ennetamine .....	15
3.9.	Planeeringu realiseerimise etapid.....	15
4.	Planeeringuala tehnilised näitajad .....	16

## Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe külas asuva Kraavi (katastritunnus: 24504:003:0705; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3.76 ha) ja Paju maaüksuse (katastritunnus: 24504:003:0703; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; 24220 m<sup>2</sup>) ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks tootmis- ja ärihoonete rajamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

22. juunil 2017, Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 567 „Liivamäe küla Paju ja Kraavi maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud detailplaneeringu koostamine.

Planeeringuala suuruseks on ca 6,5 ha.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve põllu- ja metsamajandusmaa.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normdokumendid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356
- Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209)
- Jõelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15. jaan. 2015.a nr 36, jõustunud 01. märts 2015.a)
- 22.juuni 2017 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus nr 567 „Liivamäe küla Paju ja Kraavi maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud detailplaneeringu koostamine.
- Planeeritavate maaüksuste katastriplaan
- Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, RT I, 04.04.2017, 14
- Kehtivad õigusaktid ja projekteeerimisnormid, sh
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
  - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

Geodeetiline alusplaan Harju Geodeesiabüroo OÜ töö nr 1704/03, mõõdistamine teostatud aprill 2013/ jaanuar-märts 2015 (talve tingimustes), täiendavad mõõdistamised: apr-mai 2017.a. Ehitusgeoloogilisi uuringuid krundil ei tehtud.

Projekteeritud uus juurdesõidutee - KLM Projekt OÜ töö nr 300617 Kraavi kinnistu mahasõit Saha teele

Detailplaneeringu alal ja lähinaabrusel on kehtivad järnevad detailplaneeringud (vt skeem joonisel DP-2):

Loo aleviku Järve tee 2 maaüksuse ja sellega külgneva ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 201);

Liivamäe küla Kärša ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394).

Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440).

Loo aleviku Saha tee 25 ja Saha tee 25a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 89).

Liivamäe küla Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224);

Liivamäe küla Linnuka tee 5 ja Linnuka tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 275);

Liivamäe küla Järve tee 8 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2015 otsusega nr 386).

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1. Asend

Planeeringuala asub Harjumaa Jõelähtme vallas, Liivamäe küla lõunaosas. Juurdepääs planeeringualale on Saha teelt.

Maaüksused on hoonestamata.

Planeeringuala asukoha skeem vt joonis DP-01. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud kruntide välispiiridest välja.

Planeeringuala hõlmab kinnistut:

#### **Kraavi**

24504:003:0705

Maatulundusmaa 100%

Pindala: 3.76 ha (vastavalt geodeetilisele mõõdistusele 37671m<sup>2</sup>)

#### **Paju**

24504:003:0703

Maatulundusmaa 100%

Pindala: 24220 m<sup>2</sup>

Planeeritav ala maapind on tasane. Maapinna kõrgused jäävad planeeringu alal vahemikku 33.71 – 34.27,

Planeeringualast lääne poole jääb valdavalt äri- ja tootmishoonetega hoonestatud piirkond. Detailplaneeringu ala lahipiirkond koosneb enamasti tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (vt asukoha skeem 1):

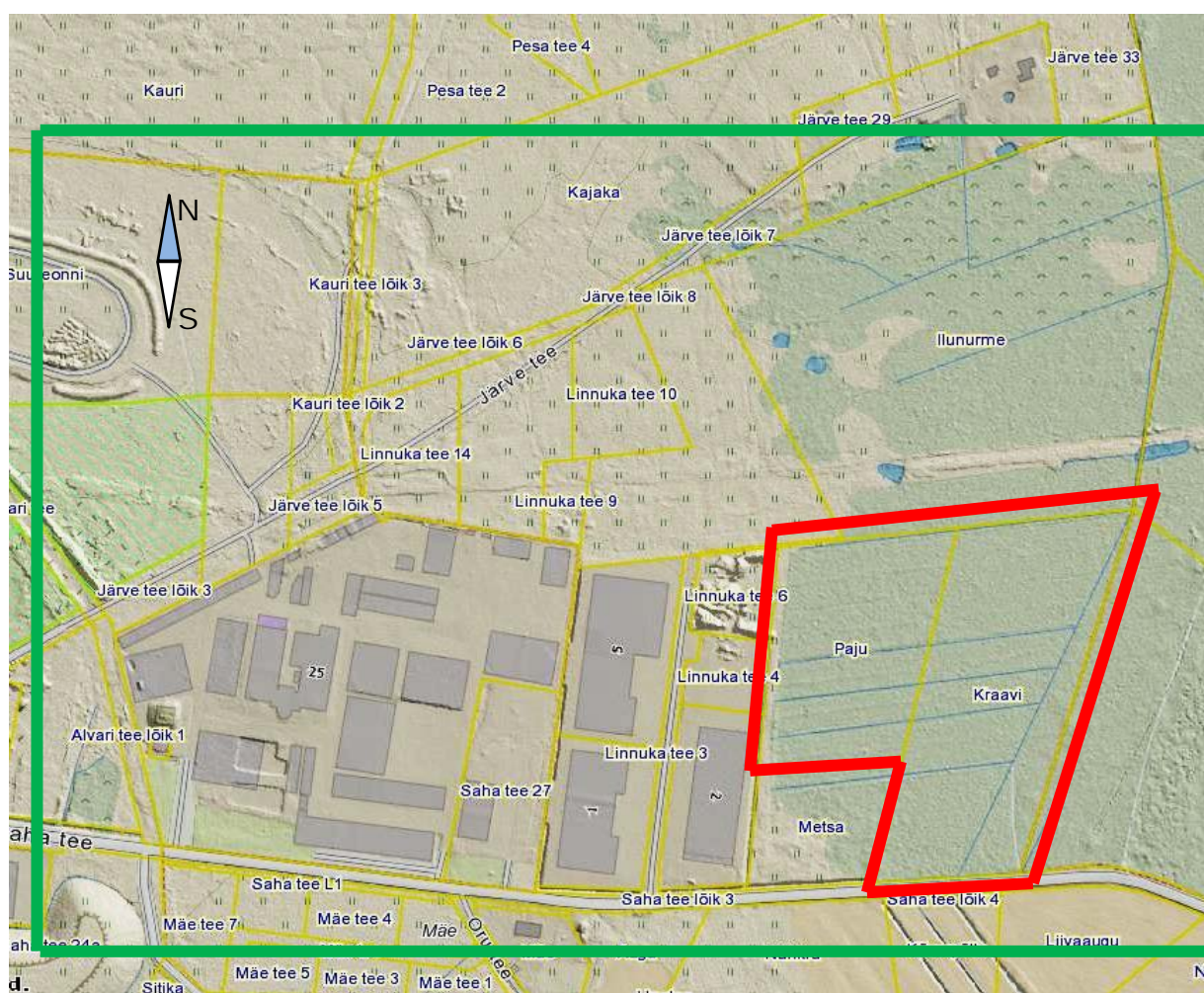
#### põhjas

**Ilunurme** 24501:001:0187 Maatulundusmaa 100% pindala 9.14 ha

**Linnuka tee 7** 24501:001:0719 Tootismaa 80% Ärimaa 20% pindala 26974 m<sup>2</sup>  
sh ehitistealune maa 7428 m<sup>2</sup>  
hoonestatud:( tootmishoone EHR-kood 120770500 ehitisealune pind 4419 m<sup>2</sup>)

#### idas

**Allika** 24504:003:0315 Maatulundusmaa 100% pindala 9.75 ha

lään**Linnuka tee 6** 24504:003:0833 Tootmismaa 80% Ärimaa 20% pindala 4511 m<sup>2</sup>**Linnuka tee 4** 24501:001:0345 Tootmismaa 80% Ärimaa 20% pindala 3760 m<sup>2</sup>**Linnuka tee 2** 24501:001:0346 Tootmismaa 80% Ärimaa 20% pindala 10283 m<sup>2</sup>  
hoonestatud:( tootmishoone EHR-kood 120754897 ehitistealune pind 4405 m<sup>2</sup>)lõunas**Saha tee lõik 3** 24501:001:0255 Transpordimaa 100% pindala 24964 m<sup>2</sup>  
sh ehitisealune maa 18972 m<sup>2</sup>edelas**Metsa** 24504:003:0704 Maatulundusmaa 100% pindala 10607 m<sup>2</sup>kirdenurgas**Peetri** 24504:003:0358 Maatulundusmaa 100% pindala 7.53 haLoetletud kinnistute andmed on toodud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>)

Skeem 1: Asukoha skeem (väljavõtte Maa-ameti kaardiserverist)

 planeeringuala

 kontaktvööndi piir

## 2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeringuala pole hoonestatud, Paju kinnistil on 1190 m<sup>2</sup> looduslik rohumaat ja 21680 m<sup>2</sup> metsamaat

Planeeringuala naaberkinnistutel paiknevad hooned koos EHR- koodidega on näidatud tugiplaani joonisel DP-03.



Foto 1 ja 2 Vaade planeeringuala lõunaservale piki Saha teed lääne poole, paremal on näha Linnuka tee 2 kinnistul paiknev tootmishoone



Foto 3 Vaade planeeringuala loodenurgale



Foto 4 Vaade planeeringuala põhjaosale

## 2.3. Tehnovarustus

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud.

## 2.4. Piirangud ja kitsendused

Planeeritavalal ei asu kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid.

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringuala ei kuulu märgalade, pinnavormide, metsade, ja pinnavormidega kaetud alasse.

Planeeringuala ei kuulu Natura 2000 võrgustikku kuuluvate alade hulka.

Planeeringualale ei ole seatud ühtegi servituuti ega kitsendust.

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringuala põhjaossa ulatub osaliselt rohevõrgustiku tuumala T9 (vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“)

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve põllu- ja metsamajandusmaa.

### 3. Planeeringuga kavandata

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualal maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine (ca 40 % suurusel alal planeeringualast), olemasolevate Kraavi ja Paju kinnistu jaotamine kruntideks ning ehitusõiguste ja muude hoonestustingimuste määramine tootmis-/ärihoonete ehitamiseks.

Planeeringualast eraldatakse transpordimaa sihtotstarbega juurdesõidutee ja tehnovõrkude jaoks kasutatav teemaa krunt (pos 5)

Planeeringuala põhjaossa, kuhu ulatub osaliselt rohevõrgustiku tuumala T9, pole tegevusi planeeritud, rohevõrgustiku tuumala ulatuses jäetakse planeeringuala hoonestamata haljasalaks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas – vt joonis DP-07.

Planeeringuala lähiehitistes on Järve tee ja Saha tee vahelisel alal juba väljakujunenud tootmis- ja ärihoonete ala. Planeeritud sulandub olemasolevasse ja varemplaneeritud tootmispiirkonda. Detailplaneeringuga järgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi. Ehitistele esitatavad arhitektuurinõuded vt ptk 3.2

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (22.juuni 2017 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus nr 567 Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, sest eeldatavalt keskkonnaprobleeme ei teki, kui tegevusi ei planeerita rohevõrgustiku alale, tagatakse üldplaneeringukohane haljastuse protsent, nõuetekohane heitvee kogumine ja ärajuhtimine ning mürarikkad tegevused teostatakse siseruumides. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, siis tuleb KSH koostamine algatada.

Planeeringualal on tootmistegevuseks kavandatud metalldetailide tootmine. Tootmistegevuse läbiviimine korraldatakse kinnistes hoonetes. Tootmishooned planeeritakse ehitada nii, et tootmismüra välja ei kosta. Lähtudes senisest praktikast - naaberkiirgust toimub planeeritavaga analoogne tootmistegevus, ei kaasne kavandatava samalaadse tootmistegevusega eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tootmistegevuse iseloom ei eelda seda.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud printsiibist, et planeeritavatel äri ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel (pos 1 ja pos 3) tuleb tagada üldplaneeringukohane haljasmaa osakaal minimaalselt 20% tootmismaa krundi pindalast ning tootmismaa krundi suurim ehitistealune pind on väiksem kui 70% krundi pindalast.

#### 3.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Detailplaneering on kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringut muutev. Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 209 25.08.2011) on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve põllu- ja metsamajandusmaa.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse maakasutuse juhtotstarvet muuta oluliselt, planeeringualale kavandatakse ca 40% osas anda sihtotstarbeks tootmis- ja ärimaa, sealjuures maakasutuse juhtotstarbeks määratakse tootmismaa. Juurdesõiduks Kraavi, Paju ja Ilunurme maatulundusmaa kinnistutele on varem projekteeritud (KLM Projekt OÜ töö nr 300617 Kraavi kinnistu mahasõit Saha tee) uus juurdesõidutee, mis jääb planeeringuala keskossa. Tootmismaa- ja ärimaa kruntidele juurdesõitudeks ning kruntide teenendamiseks moodustatakse nende vahele eraldi ehitusõigusega transpordimaa krunt (pos 5).

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Tootmise laiendamine antud piirkonnas loob täiendavaid töökohti, mis on üheks valla arengueesmärgiks. Ühtlasi loob töökohtade tekkimine eeldused ka valla elanike arvu kasvuks. Piirkonnas on juba varasemalt kehtestatud üldplaneeringut muutvate detailplaneeringutega maakasutuse juhtotstarve muudetud tootmis- ja ärimaaks Kuna käesoleva planeeringuala lähipiirkond on ka juba kompaktne tootmisala, siis on antud piirkonda tootmise kavandamine põhjendatud.

### 3.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad

#### Hoonete välisviimistlus ja konstruktsioonid:

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Krundil kasutada ühtses stiilis välisviimistluslahendust. Erinevaid materjale võib omavahel kombineerida ning fassaade liigendada. Fassaadi viimistlusmaterjal: laudis, tellis, looduslik kivi, betoon, krohvipind, plekk, klaas. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi toone. Vältida tuleb liiga suurel pinnal kirevate ja intensiivsete fassaadide värvitoonide kasutamist. Katusekattematerjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule.

#### Katused:

Põhihoone katuseharja suund risti või paralleelne mõne krundi küljega. Katusekalle 0°-20°, Lubatud on ühe- või kahepoolne katuse kalle; maksimaalselt võib hoonel kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Katusekatte materjali toon – tume (must, tumehall, tumepruun, tumeroheline vms)

Katusekattematerjal: plekk, rullmaterjal, bituumensindel

#### Kõrgused

Hoonete sokli kõrgus maapinnast kuni 1,0m

Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast on 14,5m; hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 4 korrust.

#### Piirded

Tootmis- ja ärimaa kruntide piiridele võib rajada piirdeaiaid. Krundi piirded peavad sobima hoonestuse välisviimistlusega ning naabermaaüksuste piiretega. Kõrgus soovitatavalt 1,5m, maksimaalselt lubatav kuni 2,0 m. Paralleelselt planeeringuala loodeservaga on soovitatav rajada mitmerindeline kõrghaljastusriba – kombineerituna erineva kasvukõrgusega puud ja põõsad.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3.

Hooned paigutada paralleelselt või risti uue juurdesõiduteega, teest kaugemale jäävatel aladel võib hooned orienteerida risti või paralleelselt krundi piiriga

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Tehnohoone - trafoalajaama võib rajada ka väljapoole planeeritavat hoonestusala – kruntide planeeritava ehitusõiguse tabelis on selle tehnohoone lubatavad maksimaalsed näitajad eraldi välja toodud: väljapoole planeeringus näidatud võimalikku hoonestusala on lubatud ehitada üks ühekorruline tehno-hoone (nt trafo-alajaam) maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 70m<sup>2</sup> ning kõrgusega kuni 5m planeeritud maapinnast

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3.

### 3.3. Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneering

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeringuga on näidatud hoonestue soovituslikud asukohad. Hoonete täpsed asukohtad määratakse ehitusprojektiga. Kruuntide ehitusprojektidega lahendada ka haljastus. Täpsem kõrghaljastuse paiknemine lahendatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

Planeeritud tootmis- ja ärimaa krundi pos. 3 Saha tee poolsesse serva ning uue juurdesõiduteega külgnevale krundi piirile jätta mitmerealine mitmerindelise haljasriba. Soovitav on säilitada nimetatud tsoonis olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus, mida vajadusel täiendatakse uusistutustega. Planeeringualal on tegemist on paepealse platooga ja olemasolev pinnas on suhteliselt õhuke. Kõrghaljastuse rajamiseks tuleb paepinnasesse projektiga ette nähtud kohtadesse süvendada augud, mis täidetakse hiljem viljaka mullaga. Istutusaugu suurused ja istutatava taimmaterjali liigilisus määratakse haljastusprojektiga.

Ehitusprojekti koostamisel tellida ka haljastusprojekt ning täpsustada võimalikud säilitatavad puud. Kuna uusistutuste rajamine on paepinnasel raskendatud, siis on soovitatav kogu planeeringualal vältida liigset raiet ning säilitada hoonestusest ja teedest vabal alal maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Haljastuslahendus koostada ehitusprojekti staadiumis konkreetse tootmishoonete paigutuse ja manööverdusala vajaduse täpsustumisel.

Hoonestatud kruntide (pos 1 ja 3) haljastusega pinna osakaal (koos madalhaljastusega) on minimaalselt 20%. Hoonestusaladest ning teedest ja platsidest väljapoole jääval maa-alal tagada loodusliku ilme säilimine hooldusvõtete abil.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.

Kuna tootmishoonete spetsifikast tulenevalt on hoonestuse ümbruses suured liiklusalad, siis on soovitatav kasutada osaliselt asfaltkatte asemel murukivi-sillutist või murukärjega tugevdatud muruala.

Äri- ja tootmismaa kruntide piiridele võib rajada piirdeaiad. Kõrgus soovitatavalt 1,5m, maksimaalselt lubatav – kuni 2,0 m

Täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga.

Sõiduteedele antakse kahepoolne kalle, millega sademeveed suunatakse tee kõrvale planeeritud haljasribadele või sademevee kraavi/ nõvasse.

### 3.4. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala kuulub osaliselt maa-ala põhjaosas rohevõrgustikku (tuumala T9).

Planeeringuga ei kavandata tegevusi rohevõrgustiku alale, tagatakse hoonestusega kruntidel üldplaneeringukohane haljasala protsent (20%), tagatakse nõuetekohane heitvee kogumine ja ärajuhtimine ning mürarikkad tegevused teostatakse siseruumides.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende väliterritooriumil ei tekitata ega ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei või keskkonda reostatavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnatõuetele. Tootmistegevuse kavandamisel arvestada naabruses paiknevate elamualadega ja ehitusprojektiga näha ette meetmed müra leviku tõkestamiseks. Elamualadel ei tohi tööstusmüra ja tehnoeadmete tekitatav müra ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva

müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid – vt Lisa 1

Kui planeeringualal kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle

Planeeringualal on tootmistegevuseks kavandatud metalldetailide tootmine. Tootmistegevuse läbiviimine korraldada kinnistes hoonetes. Tootmishoone(d) tuleb ehitada nii, et tootmismüra välja ei kosta. Lähtudes senisest praktikast - naaberkiinnistul toimub planeeritavaga analoogne tootmistegevus, ei kaasne kavandatava samalaadse tootmistegevusega eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tootmistegevuse iseloom ei eelda seda. Kuna metalldetailide tootmine on potentsiaalselt olulise keskkonnamõjuga tegevus, tuleb arvestada, et kohalik omavalitsus võib nõuda ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnamõjude hindamise teostamist. Ehitusprojekti staadiumis on võimalik konkreetselt hinnata, milliseid metalle, millises koguses ja millise tehnoloogiaga töödeldakse ning sellest sõltuvalt võib tekkida keskkonnamõjude hindamise vajadus.

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda metalldetailide maha- ja pealelaadimise teostamist veokitele kinnises ruumis. Laadimistegevusega võib kaasneda häirivat impulssmüra. Tekkiva müra vähendamiseks teostada laadimistegevus võimalusel siseruumides. Tootmishoonete sundventilatsiooniavad projekteerida selliselt, et minimeerida tehnosüsteemide töötamisest tekkivat müratasest, mis väljub planeeringuala territooriumilt. Eriti oluline on vältida müra edasikandumist elamuteni.

Planeeritud tootmis- ja ärimaa krundi pos. 3 Saha tee poolsesse serva ning uue juurdesõiduteega külgnevale krundi piirile jätta mitmerealine mitmerindelise haljasriba. Soovitav on säilitada nimetatud tsoonis olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus, mida vajadusel täiendatakse uusistutustega.

Ehitusprojekti koostamisel tellida ka haljastusprojekt ning täpsustada võimalikud säilitatavad puud. Kuna uusistutuste rajamine on paepinnasel raskendatud, siis on soovitatav kogu planeeringualal vältida liigset raiet ning säilitada hoonestusest ja teedest vabal alal maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Haljastuslahendus koostada ehitusprojekti staadiumis konkreetse tootmishoonete paigutuse ja manööverdusala vajaduse täpsustumisel.

Hoonestatud kruntide (pos 1 ja 3) haljastusega pinna osakaal (koos madalhaljastusega) on minimaalselt 20%. Hoonestusaladest ning teedest ja platsidest väljapoole jääval maa-alal tagada loodusliku ilme säilimine hooldusvõtete abil.

Elamualadel ei tohi tööstusmüra ja tehnoseadmete tekitatav müra ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid – vt Lisa 1. Planeeringualale lähimad Liivamäe küla elamud (Mäe, Uuetoa, Vanasauna) jäävad teisele poole Saha teed rohkem kui 300m kaugusele käesoleva planeeringuga kavandatavast hoonestusalast ning on kirdesuunal olemasoleva kõrghaljastuse ribagaga kaitstud. Krundile pos 3 on kavandatud täiendavalt mitmerindelise kõrghaljastusega puhverala kiinnistu lõuna ja lääneserva planeeritud hoonestusalast edela suunda jäävate lähimate elamute poolsele krundi küljele. Kuna nimetatud elamud on 75 m kaugusel Saha tee äärsetest olemasolevatest tootmishoonetest, siis tunduvalt kaugemale planeeritud ja kõrghaljastusega eraldatud uue tootmishoone rajamisest olulist täiendavat negatiivset mõju nendele elamutele ei lisandu. Sõltuvalt kavandatava tootmistegevuse iseloomust tuleb ehitusprojektiga vajadusel näha ette täiendavad tootmismüra leviku tõkestamise meetmed.

Kaks elamukrunti (Järve tee 29 ja 31) jääb planeeritavast tootmishoonete hoonestusalast ca 500m kaugusele põhja suunas, puhveralana jääb nende ja plan tootmishoonete vahele min 500m laiune metsaga kaetud rohevõrgustiku tuumala T9 ning täiendavat kaitsehaljastust pole planeeritud.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (23.00-7.00).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 842:2003 *Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* nõudeid ning kasutada hoonetel mürakindlaid aknaid. Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhastusega, tagada siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtus ning müra- ja vibratsiooni normtasemed.

Detailplaneeringuga kavandatud uute pindade kütmine on kavandatud gaasiküttena (planeeringuala läbib gaasitorustik), tulenevalt maagaasi koostisest ei eraldu põlemise käigus peentolmu.

Detailplaneeringualale nähakse ette tänavavalgustus ja hoonete kõrval asuvate platside kohtvalgustus. Arvestades ala kaugust lähimatest elamutest (>300 m), siis ei kaasne piirkonna elanike heaolule valgusreostuse olulist negatiivset mõju. Üldvalgustus võib pigem paikkonna turvalisust tõsta, kuid seda eelkõige siiski tulevase tootmis- ja ärimaa hoonete alal.

Võimaliku õnnetuse või muu avariilise rikke korral peavad kõik sel hetkel käitises (käitise vahetus läheduses) viibivad isikud järgima ohutusnõudeid. Esmaabi vajavatele inimestele tuleb anda võimalusel esmaabi ja nad ohutusse kohta toimetada. Vajadusel tuleb kutsuda abi (kiirabi, tuletõrje).

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. /Jõelähtme Vallavolikogu määrus 28. 02. 2013 nr 112/

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Olmereoveed kanaliseeritakse, juhitakse magistraalvõrku ja sealt edasi puhastusseadmetesse. Olemasolevate hoonestatud naaberkinnistute sadevesi on juhitud sadeveekanaliseerimise abil sadeveekraavidesse. Planeeringuga kavandatud hoonestusaladele ehitamisel korraldada täiendavatelt aladelt sadevee äravool, osaliselt immutada kohapeal pinnasesse. Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule, see on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega. Planeeritaval alal maaparandussüsteemid puuduvad

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Pinnase radoonisisalduse järgi asub planeeritav ala kõrge radoonihuriskiga alal - vt Lisa 1 „Väljavõte Eesti Radooniriski kaardist“, kus avanevad uraanirikad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega alale ( $150 - 250 \text{ kBq/m}^3$ ) ning Eesti Geoloogiakeskuse veebikaardirakenduse (vt Lisa 2) kohaselt piirkonda, kus  $R_n$  sisaldus pinnaseõhus on  $>200 \text{ kBq/m}^3$  (punasega märgitud ala) ning radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge. Tootmis- ja ärihoonete projekteerimisel tuleb arvestada kõrge radoonitasemega, hoonete projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused hoonesse oleks minimiseeritud- siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Ehitusprojekti koostamisele eelnevalt tuleb teostada radoonitaseme mõõtmine pinnases konkreetses ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radoonihutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemule.

### 3.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuala lõunaserv külgneb Saha teega. Juurdesõiduks Kraavi, Paju ja Ilunurme maatulundusmaa kinnistutele on projekteeritud uus juurdesõidutee - KLM Projekt OÜ töö nr 300617 Kraavi kinnistu mahasõit Saha teele.

Sõidutee ehitada esimeses järjekorras välja tagasipööret võimaldava ristmikuni planeeringuala keskosas.

Perspektiivselt pikendatakse seda teed juurdesõiduks Ilunurme maatulundusmaa kinnistuni. Detailplaneeringuga on projekteeritud sõiduteega paralleelselt reserveeritud maa-ala perspektiivse kergliiklustee ehitamiseks (vt tee lõike skeem joonis DP-05).

Planeeringualale moodustatavte äri ja tootmismaa kinnistute juuresõitudeks on kavandatud eraldiseisva transpordimaa kinnistu (pos. 5) moodustamine. Juurdesõidud kruntidele peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Planeeringus on antud põhimõtteline lahendus, ehitusprojektiga võib täpsustada kinnistutele sissesõitude asukohti.

Konkreetne planeeritud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide (pos 1, 3.) liikluslahendus täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega. Sealjuures krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad tagama juurdepääsu päästemeeskonnale ja –tehnikale.

Parkimine lahendatakse omal krundil arvestades parkimisvajadusi vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 tabel 9.1, aluseks võtta keskuse klass II-IV vajadused. Tööstusettevõtete ja ladude puhul on arvestatud 1 parkimiskoht 250m<sup>2</sup> hoone brutopinna kohta. Konkreetse tootmistegevuse iseloomust ja tootmises töötajate arvust tulenevalt võib planeeritud arvutuslikku parkimiskohtade vajadust ehitusprojekti koostamisega täpsustada vastavalt tegelikule vajadusele..

*Detailplaneeringus on arvestatud parkimiskohtade arv maksimaalse krundil lubatava brutopinna järgi:*

Planeeritud juurdesõiduteed (tupiktee) pole kavandatud vallale üle anda ja jääb eraomandisse.

### 3.6. Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga kavandatakse tehnovõrkude põhimõttelised asukohad planeeringuala kruntide veevarustuseks, reovee ja sademevee ärajuhtimiseks ning gaasivarustuse, sidevarustuse ja elektrienergia kättesaadavuse tagamiseks.

#### 3.6.1. Elektri- ja sidevarustus

##### Üldist.

Planeeritav ala hõlmab Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Liivamäe külas asuvaid Kraavi ja Paju maaüksusi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kinnistule planeeritud äri- ja tööstushoonete elektrivajadus ning anda elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Loo Elekter tehnilistele tingimustele nr.07-2017 v.a.05.05.2017.a.(kehtivad 2 aastat)

Sidevarustust omanik esialgu ei soovi, küll aga valmisolekut perspektiivseks kaablite paigalduseks.

##### Olemasolev olukord

Käesoleval ajal laneeritaval alal hooneid ega kommunikatsioone pole.

##### Perspektiivne elektrikoormus

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada tööstushooned, reovee pumpla ja planeeritud kruntide juurdesõidutee äärne välisvalgustus.

Elektrikoormuse määramisel on aluseks võetud tellija poolt esitatud elektrienergiaga varustamise vajadus.

I ehitusjärjekorras on kummalegi tööstushoonele ette nähtud orienteeruvalt 350kW, reovee pumplale 1,5kW ja välisvalgustusele 0,5kW – kokku ca 702kW

II ehitusjärjekorras lisandub veel 350kW, seega kogu planeeritava ala perspektiivne elektrikoormus on ca 1052 kW.

Andmed täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel (liitumislepingu sõlmimise ajaks)

##### Elektrivarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele projekteerib ja ehitab Loo Elekter planeeritud alajaama krundile p.1 HEKA2 tüüpi alajaama, paigaldab alajaama liitumiskilbid ning toob juurdeviigukaabli Linnuka tee ääres kulgevast keskpingeakaablist.

Alajaama ja kaabelliinide maa-alale on planeeritud seada servituut tehnovõrkude ja rajatiste ulatuses.

Liitumiskilbid paigaldatakse alajaama: tööstushoonetele peakaitsmega 3x600A, reovee pumplale ja välisvalgustusele 3x10A.

Liitumispunktid on liitumiskilbis tarbija toitekaablite klemmidel.

Toitekaablid liitumiskipidest jaotuskilpideni paigaldab omanik .

Kaablid paigaldatakse 0,7m sügavusel pinnases liivaalusel ja tähistatakse märgistuslindiga.

#### Välisvalgustus

Sissesõidutee äärde on planeeritud 5 välisvalgustusposti toitekaabliga AXP3G2,5 alajaamast. Lülitamine valgusreleega. Perspektiivse llunurme kinnistu juurdesõidutee rajamisel paigaldatakse ka perspektiivse teelõigu serva välisvalgustuspostid (5 tk)

Äri- ja tootmismaa kruntide (pos 1. ja pos. 3) sisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

#### Sidevarustus

Käesoleval ajal omanik sidevarustust ei soovi, kuid perspektiivset sidevajadust arvestades on kinnistutele planeeritud ehitada PVC  $\varnothing$  100mm torudest sidekanalisatsioon, mis ühendatakse Linnuka tee ääres kulgeva ol.ol.sidekanalisatsiooniga.

### **3.6.2.Gaasivarustus**

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Kraavi ja Paju kinnistute, asukohaga Liivamäe küla, Jõelähtme vald, Harjumaa gaasivarustus vastavalt Gaasivõrgud AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks 19.09.2017. nr PJ-950/17

Planeering on koostatud kinnistute positsioon nr. 1 ja 3 kohta vastavalt joonisele.

Kinnistuid hakatakse gaasiga varustama llunurme (24501:001:0187) paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult.

Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudi ala gaasitorustiku kaitsevööndi ulatuses (1+1 m).

Vajalikud servituudid sõlmitakse kinnistuomanike vahel.

Planeeritava uue torustiku sisselõige tehakse llunurme kinnistu alale (24501:001:0187) ja maakraanid planeeritakse vahetult peale sisselõiget ja enne kinnistute piiri.

Gaasitrass planeeritakse perspektiivse juurdesõidutee äärsele haljasalale.

Kinnistute arvutuslikuks soojavajaduseks on kinnistu positsioon 1 ~1600kW ja kinnistu positsioon 3 ~1200kW.

Maksimaalne gaasikulu eelpool toodud võimsuse juures on 302nm<sup>3</sup>/h.

Katlaseadmete projekteerimisel võimsusega üle 1000 KW kinnistu kohta tuleb taotleda Keskkonnaametist õhu saasteluba.

### **3.6.3.Soojavarustus**

**Soojavarustus** on kavandatud lokaalselt igale hoonestusalale gaasikatelde baasil. Gaasivarustus katelde toimimiseks on kavandatud vastavalt gaasivarustuse peatükile. Gaasiküte on põhiküte ning seda saab kombineerida soojuspumpade- ning elektriküttega.

### 3.6.4.Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala kruntide veevarustus ja kanalisatsiooni lahendus on püütud koostada vastavalt OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele detailplaneeringule nr 20/2017, 27.06.2017.a. Tehnotrasside ja -rajatiste maa-alale on planeeritud seada servituut tehnovõrkude ja -rajatiste kaitseala ulatuses.

#### 3.6.4.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud lahendada ühisveevärgi baasil. Lubatud maksimaalne veekogus kinnistute veega varustamiseks on kuni  $Q=8m^3/d$ . Planeeritav liitumispunkt (joonisel DP-05 punkt „A“) asub vastavalt detailplaneeringualale väljastatud tehnilistele tingimustele Saha tee 25 ees (liitumispunkt V-10). Liitumine toimub läbi varemrajatud trassiosa (vt joonis DP-05 punktide „A“ – „C“ vaheline lõik). Kinnistute tarbeveevajadus, liitumispunkti asukohad ja majaühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

#### 3.6.4.2. Tulekustutusvesi

Tuletõrjevõrk on ühisveevärgi osa. Alale planeeritav hoonestus on VI kasutusviisi, 1 tuleohuklass. Tulekahju normvooluhulk 10 l/s. Tulekustutusvee saamiseks on planeeritud rajada tuletõrjee hüdrant planeeringuala keskossa kruntide juurdesõitude piirkonda uue proj. tee äärde, kavandatava hüdrandi võimalik asukoht on näidatud planeeringu joonisel DP-04. Planeeritud hoonestusala maksimaalne kaugus hüdrandist on ca 165m

Hüdrant peab asetsema sõiduteest (või platsist) mitte kaugemal kui 2,5m. Juurdepääs hüdrandile peab vastama raskeveokitele arvestatud tingimustega ning manööverdusvõimalusega. Tuletõrje veevõtukoht tuleb nõuetekohaselt tähistada.

#### 3.6.4.3. Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahendatud osaliselt isevoolsena, osaliselt survekanalisatsioonina. Planeeritava torustiku eelvooluks on olemasolevad kanalisatsioonipumplad.

Reovesi kinnistutelt suunatakse esmalt isevoolselt rajatavasse reovee pumplasse, kust suunatakse sõltuvalt lahendusest, kas varemrajatud Linnuka reoveepumplasse või Linnuka tee tänavamaal ol.olevasse reoveekaevu T-10. Planeeritav liitumispunkt on Saha tee 25 olev kanalisatsioonikaev KS-10 (tehnovõrkude plaanil DP-05 punkt „B“). Liitumine toimub läbi rajatud trassiosa (vt joonis DP-05 variant1 – punktis „D“ või variant 2 - punktis „E“). Lõplik lahenduse variant koos ühenduste läbimõõtudega täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeritavate kruntide reovee maksimaalne vooluhulk on  $8m^3/d$ . Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse plast SN8 kanalisatsioonitorudest ja kasutada ainult PE või PP keeviskaeve.

#### 3.6.4.4. Sademetevee käitlemine

**Sademetevesi** immutatakse osaliselt pinnasesse omal krundil. Kuna paepinnas ei suuda kogu sademeteveet absorbeerida, siis osaliselt juhitakse kinnistutelt kogutav sademetevesi planeeritavasse sademeveetrasside ja kogumiskraavide süsteemi. Piki planeeringuala keskossa projekteeritud juurdesõiduteed rajatakse sademevee kogumiskraav (vt tee lõige joonisel DP-05), mis ühendatakse truupidega Saha tee äärsete kraavidega. Planeeringualal olemasolevad sademeveekraavid juhitakse planeeringuala keskossa kavandatud tee alt truupidega proj. tee äärsesse sademeveekogumise kraavi. Hoonestusaladel lahendatakse sademevee kogumine konkreetsete hoonete asukohtade selgumisel ehitusprojektiga.

Trassi ehitamisel läbi naaberkinnistute on vaja ehitusprojekt kooskõlastada kinnistu valdajaga ning seada torustike kasutamise jaoks kitsendused.

Kuna antud alal on tegemist kaitsmata põhjaveega alaga, siis sajuveed võib pinnasesse immutada ja/või kraavi juhtidailma puhastamata siis, kui sajuvesi ei ole saastunud. Tööstusalalt pinnasesse immutatav ja kraavi juhitav sadevee reostusnäitajad ei tohi ületada Vabariigi Valitsuse poolt 29.11.2012 vastu võetud määruse nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1" sätestatud nõudeid.



Foto 5 Olemasolev sademevee kogumiskraav Saha tee Metsa kinnistu poolses servas.



Foto 6 Olemasolev sademevee kogumiskraav Saha tee ääres sõidutee ja kergliiklustee vahelisel alal

### 3.7. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arväärtustest. Planeeritavatel kruntidel on arvestatud, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3.

Tuletõrje veevarustus vt ptk 4.5.2. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete sisesed tuletõrjeveevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus, tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ja tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

Tulekustutusvett saadakse planeeringuala keskossa juurdesõidutee serva planeeritud tulekustutusvee hüdrandist.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale. Juurdesõidutee - tupiktee lõppu rajada tuletõrje nõuetele vastav ümberkeeramiskoht.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on min 4,0 m, hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

Tootmishoonete projekteerimisel lähtuda normatiivist EVS 812-4:2011 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

Detailplaneeringule järgneva ehitusprojektiga määratakse konkreetsete hoonete tootmise iseloomule vastav tulepüsivusklass ja tuletõkkeseptsiooni pindala.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

### **3.8. Kuritegevuse ennetamine**

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebatavaliste paikade teke.

#### Korrashoid.

Halvasti korrashoidud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

#### Nähtavus.

Soovitav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

#### Välisvalgustus.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbros peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

#### Territooriumi piiramine.

Oluline on territooriumi või selle osade piiramine piirdeaia, mis hoiab ära juhuslike inimeste sattumise tootmishoonete juurde.

#### Muud meetmed.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgitamise rakendamine.

### **3.9. Planeeringu realiseerimise etapid**

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks. Esimeses etapis rajatakse juurdesõidutee Saha teelt planeeringuala keskkohani (KLM Projekt OÜ töö nr 300617 Kraavi kinnistu mahasõit Saha tee) ning

ehitatakse valmis tehnovõrgud (sh tuletõrjevõetukoht ja rooveepumpla). Esimese etapi valmimine loob eeldused ehitustegevuseks järgmistes etappides.

Kõigi detailplaneeringus kavandatud ehitiste, teede ja tehnovõrkude ehitamine võib toimuda samaaegselt või siis eraldiseisvalt järk-järgult vastavalt II etapi kirjelduses antud tingimustele.

II etapis toimub teiste planeeritud rajatiste ja hoonete ehitamine:

II etapis kavandatud ehitustöid võib teostada eraldiseisvalt omaniku poolt valitud teostamise järjekorras või ka samaaegselt. Ehitiste kasutuselevõtuks peavad olema valmis ehitatud tehnovõrgud, sh tuletõrjevõetukoht ja rooveepumpla ning rajatud juurdesõidutee planeeritud kruntidele.

Perspektiivselt (III etapis) pikendatakse juurdesõiduteed Saha teelt juurdepääsuks Ilunurme kinnistule.

Planeeritud transpordimaa krunt (pos 5) jääb eraomandisse, tegemist on tupikteega juurdesõiduks erakinnistutele.

#### 4. Planeeringuala tehnilised näitajad

TEHNILISED NÄITAJAD		
planeeringuala suurus	ca 6,5 ha	
kruntide arv	5	
maa-ala bilanss:		
Tootmismaa 80% +		
Ärimaa 20%	40,9%	25231 m <sup>2</sup>
Maatulundusmaa	48,6%	30114 m <sup>2</sup>
Transpordimaa	10,5%	6477 m <sup>2</sup>
hoonetealune pind	11840m <sup>2</sup>	
kavandatud hoonete arv	10	
parkimiskohtade arv	92	

KRUNTIDE MOODUSTAMINE					
pos nr	plan. krundi pindala (m <sup>2</sup> )	plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (katastriüksuse nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurused	osade senine sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
1	14234	T 80% + Ä20%	Paju 24504:003:0703	24221 - 9987	M100%
2	9987	M100%	Paju 24504:003:0703	24221 - 14234	M100%
3	11067	T 80% + Ä20%	Kraavi 24504:003:0705	37671 - 26604	M100%
4	20127	M100%	Kraavi 24504:003:0705	37671 - 17544	M100%
5	6477	L100%	Kraavi 24504:003:0705	37671 - 31194	M100%

## KRUNTIDE PLANEERITUD EHITUSÕIGUS

pos nr	address/ ette-panek	plan. krundi pindala (m <sup>2</sup> )	lubat.max ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) põhihooned + tehn.hoone**	maksimaalne lubatud suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) põhihooned + tehn.hoone**	hoonete lubat.max kõrgus plan. maa-pinnast (m) põhihooned / tehn.hoone**	lubat. max korruselisus põhihooned / tehn.hoone**	max hoonete arv krundil põhihooned / tehn.hoone**	lubat.suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüsisus	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa-kaalu % (katastriüksuse liigiti)	normat. parkimis-kohtade arv krundil	piirangud
1	Paju 1	14234	6700 + 70**	13000+70**	14,5 / 5**	4/1**	4/1**	48%	TP3	T 80% + Ä20%	52*	tootmis- ja ärimaa kruntidel pos. 1 ja 3. on planeeritud vähemalt 20% pindalast haljastusega ala
2	Paju 2	9987								M 100%		
3	Kraavi 1	11067	5000 + 70**	10000 + 70**	14,5/ 5**	4/1**	4/1**	46%	TP3	T 80% + Ä20%	40*	
4	Kraavi 2	20127								M 100%		
5	Kraavipaju tee	6477								L 100%		

\* parkimismäär: 1 koht /250 suletud brutopinna kohta

\*\* väljapoole planeeringus näidatud võimalikku hoonestusala on lubatud ehitada üks ühekorruseline tehno-hoone (nt trafo-alajaam) ehitisealuse pinnaga kuni 70m<sup>2</sup> ning kõrgusega kuni 5m planeeritud maapinnast