



Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneering

Töö nr 2500/16

Tallinn 2018

Koostaja:

Liina Ollema

Planeerija –projektijuht

liina@hendrikson.ee

GSM: 53316603

Koordinaator:

Jaanus Aavik

jaanus@hendrikson.ee

Huvitatud isik:

OmaKodumaja AS

Roseni 13, Tallinn

GSM: 50 30 305

Tellija:

Jõelähtme Vallavalitsus

Postijaama tee 7,

Jõelähtme küla 74202

kantselei@joelahtme.ee

tel: 60 54 887

SISUKORD

SISUKORD	2
A – MENETLUSDOKUMENID	3
B – SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
2.1. Alusplaan	5
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
2.3. Kitsendused	7
2.4. Olemasolevad tehnovõrgud	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK	8
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
3.2. Kruntide ehitusõigus	9
3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	11
3.4. Haljastus ja heakord	13
3.5. Keskkonnatingikate seadmine	13
3.6. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	15
3.7. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused	16
3.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	17
3.8.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	17
3.8.2. Elektrivarustus	19
3.8.3. Gaasivarustus	19
3.8.4. Telekommunikatsioonivarustus	20
3.8.5. Tuletõrje veevarustus	20
3.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
3.10. Planeeringu elluviimine	21
C – LISAD	23
D – JOONISED	24
E – KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMISE TABEL	25

A – MENETLUSDOKUMENID

- Algamise taotlus, 11.04.2016
- Nehatu küla Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine, Jõelähtme VV korraldus 12.05.2016, nr 351;
- Jõelähtme VV teade planeeringu algatamisest puudutatud isikutele, 17.05.2016, nr 7-3/2170;
- Harju Elu, teade detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta, 20.05.2016;
- Jõelähtme vallaleht, teade detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta, mai 2016;
- Maanteeameti kiri 13.06.2016, nr 15-2/16-00032/386;
- Harju Elu, teade eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu toimumisest, 14.07.2017;
- Jõelähtme vallaleht, teade eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu toimumisest, juuli 2017.
- 15.08.2017 nr 7-3/3300, Nehatu küla Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu puudutatud isikute teavitamine avalikust arutelust.
- 31.08.2017, Nehatu küla Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu protokoll.
- 14.11.2017 Nehatu külaelanike kiri Jõelähtme Vallavalitsusele.
- 14.12.17 nr 9-4/4666-1 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri „Vastuskiri Nehatu küla muredele seoses Jõelähtme Vallavalitsuse 12.05.2016 korraldusega nr 351 algatatud Nehatu küla Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringuga“.
- 15.01.2018 Märten Kaldamäe kiri Jõelähtme Vallavalitsusele.
- 30.01.2018 nr 9-4/4666-6 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri „Vastuskiri Nehatu küla Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringule esitatud seisukohtadele.“
- 02.02.2018 Märten Kaldamäe kiri Jõelähtme Vallavalitsusele.

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringuala asub Loo alevikus Nehatu - Loo - Lagedi tee vahetus läheduses Ülemiste – Maardu raudteeviadukti ja Nehatu küla Pirita jõe vahelisel alal. Planeeritava ala suurus on ca 18 ha.

11.mai 2016 esitas AS OmaKoduMaja Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Nehatu külas Hoburaua tee 1, 2, 4, 6, 8, 12, Hoburaua tee 1,2,4 Nehatu tee lõik 2, Tammi tee 2, 4, 6, 8, 10 ja Tammi tee maaüksustel eesmärgiga muuta Jõelähtme Vallavolikogu 27.09.2012 otsusega nr 324 kehtestatud Nehatu küla Nehatu lauda I maatükk, Nehatu lauda II maatükk ja Nehatu lauda III maatükk detailplaneeringuga määratud krundijaotust, ehitusõigust ja juurdepääse. Planeeringu eesmärgiks on eelpool mainitud maaüksuste osas määrata ka ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Jõelähtme Vallavalitsus on oma 12.05.2016. a. korraldusega nr 351 algatanud Loo alevikus Nehatu II etapi detailplaneeringu ning väljastanud lähteülesande. Kavandatav detailplaneering on Loo aleviku, Liivamäe küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohane. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks loetletud KeHJS § 6 lõikes 2, lõikes 4. Kavandatavad tegevused on samad, mis olid ette nähtud kehtiva detailplaneeringuga ja ei avalda eeldatavasti olulist mõju ja ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Eeltoodust tulenevalt ei viida läbi keskkonnamõju hindamist.

1.1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Planeeringu lähtedokumentideks on detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus, Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 12.05.2016.a nr 351 detailplaneeringu algatamiseks ning sellega kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmiseks. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringute ja dokumentidega:

- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid ning normdokumendid;
- Üleriigiline planeering Eesti 2030+;
- Harju maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“;
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud 25.08.2011, otsusega nr 209);
- Jõelähtme valla ehitusmäärus 01.03.2015 nr 3;
- Omandiõigus dokumendid.

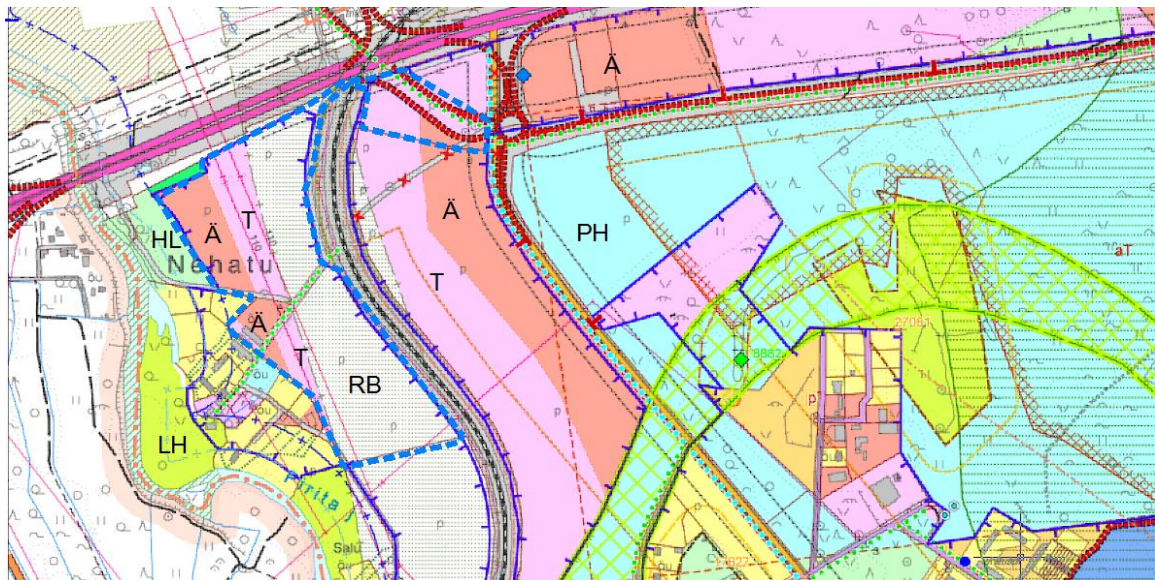
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G. E. Point OÜ poolt septembris 2016 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 16-G424). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneering paikneb Jõelähtme vallas Nehatu külas 1 Tallinn-Narva tee (kü 24501:001:0017) maantee vahetus läheduses. Lähim ühistranspordivahend (buss) peatub vahetult Nehatu – Loo ringtee ääres, Nehatu - Loo – Lagedi bussipeatuses. Lähimad kaubanduskeskused ja kool koos spordihoonega jäävad ca 1km kaugusele Loo alevikku. „Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu“ alusel jääb planeeringuala tiheasustusalasse, mille maakasutuse juhtotsatarve on äri- ja tootmismaa ning perspektiivne raudteemaa (Rail Baltic), kuhu on lubatud kuni raudteetrassi täpsema planeerimise ja väljaehitamiseni rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid. Naaberplaneeringute funktsioonid raudtee (kü Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km) ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi riigimaantee vahel on äri – ja tootmismaad. Kruntidel on alustatud ehitustegevusega, tegemist on Nehatu logistikapargiga. Planeeringualast läänes suunda jääb Nehatu küla (elamumaa) ja Pirita jõgi. (vt Skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust.

----- planeeringuala piir, T-tootmismaa, Ä- ärimaa, E-pereelamumaa, paariselamumaa, PH – puhke ja virgestusmaa, RB-perspektiivne transpordikoridor, HL-haljasala- ja parkmetsamaa, LH- looduslik haljasmaa.

Planeeringuala jääb varem kehtestatud Nehatu lauda I-III maaüksuste detailplaneeringu alasse. Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on tegemist äri/tootmismaa sihtotstarbega kruntidega. Käesoleva planeeringuga sihtotstarvet ei muudeta.

Juurdepäas planeeringualale toimub riigimaanteelt nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi, mööda avaliku kasutusega Niidu teed.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
1 Tallinn-Narva tee L1	24501:001:0015	transpordimaa 100%
Nehatu tee lõik 1	24501:001:0016	transpordimaa 100%
11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1	24504:002:0654	transpordimaa 100%
Niidu tee 6	24501:001:0292	ärimaa 50% tootmismaa 50%
Niidu tee 3	24501:001:0147	ärimaa 20% tootmismaa 80%
Niidu tee	24504:002:0626	transpordimaa 100%
1 Tallinn-Narva tee	24501:001:0017	transpordimaa 100%
1 Tallinn-Narva tee	24501:001:0014	transpordimaa 100%
Hoburaua tee 10	24504:002:0621	üldkasutatav maa 100%
Õnne	24504:002:0279	elamumaa 100%
Nehatu tee 6	24504:002:0277	elamumaa 100%
Nehatu tee lõik 3	24504:002:0281	transpordimaa 100%
Nehatu külaplats	24501:001:0678	üldkasutatav maa 100%
Salu tee 3	24504:002:0336	maatulundusmaa 100%
Salu tee 5	24504:002:0102	tootmismaa 100%
Salu tee lõik 3	24501:001:0658	Transpordimaa 100%
Salu	24504:002:0251	maatulundusmaa 100%
Ülemiste Maardu 5,5- 6,8 km	24504:002:0571	transpordimaa 100%

Naaberaladel kehtestatud detailplaneeringud (edaspidi dp)

- Nehatu küla Nehatu lauda maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2003 otsusega nr 27.
- Loo aleviku Niidu tee 2, Niidu tee 4, Niidu tee 6 ja Niidu tee 8 maaüksuste detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2014 otsusega nr 132.
- Loo aleviku Antsu maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega 15.06.2006 nr 82.
- Loo kaubahoov, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega 29.05.1997 nr 55.
- Nehatu kiila Nehatu lauda I maatiikk, Nehatu lauda I1 maatiikk ja Nehatu lauda 111maatiikk detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.09.2012 otsusega nr 324.

2.3. KITSENDUSED

Teede kitsendused. Vastavalt *Ehitusseadustik*¹ (edaspidi *EhS*) §71 lõike 2 kohaselt rakendub 11601 Loo Loovälja teele kui ka 1 Tallinn- Narva riigimaanteele tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee kaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool välimisest sõiduraja servast on 1 Tallinn-Narva mnt puhul 50 meetrit ning 11601 Loo Loovälja tee puhul 30 meetrit.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *EhS* § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt *EhS* § 70 lg 3.

Raudtee kitsendus. Planeeringuala piirneb ida suunas raudteega (AS Eesti Raudtee). Vastavalt *EhS* §-le 73 rakendub raudteekaitsevöönd, mis on mõeldud sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuda võivate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, mille laius välimisest rööpast on 30 meetrit. Raudtee kaitsevööndis paikneva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust. Raudtee kaitsevööndis on keelatud hoonete ja rajatiste ehitamine, seadmete ja materjalide ladustamine ning paigaldamine, kõrghaljastuse rajamine.

Kavandatav tegevus ohualas. Maaüksuseid hõlmab Alexela Oil AS Loo automaattankla ohuala (Ro 424m). Tegemist on ohu kategooriaga „ohtlik“. Automaattanklast tulenev ohu tüüp on soojuskiirgus/ülerõhk. Metoodika ohualade määramisel ei arvesta reljeefist tulenevate iseärasustega nt ohuala eraldab raudteetamm. Hoonestuse projekteerimisel arvestada Alexela Oil AS Loo automaattankla riskianalüüsiga ning vajadusel koostada riskianalüüs arvestades kõikide ettevõtetega ja nende võimaliku koosmõjuga. Samuti tuleb tugineda Päästeamet juhendi seisukohtadega „Metoodika - kemikaaliseaduse kohase planeeringute kooskõlastamise ja ehitusprojektide heakskiitmise otsuse tegemine“ (https://www.siseministerium.ee/public/KemS_par14_metoodika.pdf).

Looduskaitseadusest tulenevad kitsendused. Planeeringuala on valdavalt rohumaa, kõrghaljastus puudub. Vastavalt OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetele on planeeringualal tegemist kaitsmata põhjaveega, mis tähendab, et piirkond on kergesti haavatav orgaaniliste ja mineraalsete reoainete suhtes (lõhelistes ja karstunud karbonaatkivimid). Pinnareljeef on üsna ühtlase langusega valdavalt raudtee suunas (absoluutkõrguste vahemik 34.22 -33.39 meetrit). Huumushorisont on õhuke või puudub üldse.

Planeeringuala läänepoolsele osale rakenduvad osaliselt järgnevad Pirita jõest tulenevad kitsendused:

Looduskaitseadusele rakendub § 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd, mis on 100 meetrit ning § 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, mis on tiheasutusallas on 50 meetrit. Antud maaüksuste juures paiknev ehituskeeluvöönd põhikaardile kantud veekogu piirist on 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Antud vööndite ulatuses planeeringuga ehitustegevust ette ei nähta.

2.4. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD

Planeeringulahenduses on arvestatud alal kehtiva detailplaneeringuga määratud tehnovõrkude koridoride ja nende kaitsevöönditega (vt Tehnovõrkude joonis). Planeeringualale on kavandatud kõik vajalikud ühendused ja liitumispunktid vastavalt 2012. a. kehtestatud planeeringu lahendusele. Käesolevaks hetkeks on kehtiva detailplaneeringu kohaselt välja ehitatud selle esimese etapiga kavandatud lahendus. Niidu tee ja Aasa tee (Raudtee ja Loo tee vahele) on rajatud kommunikatsioonid ning liitumispunktid - keskpinge, madalpinge, valgustuskaabel, sidekaabel, gaasitrass, vee- ja kanalisatsioonitrass ning sademevee trass. Teise etapi teenindamiseks vajalike tehnovõrkude trasside koridorid ning täpsed asukohad täpsustatakse käesoleva planeeringuga ja ehitusprojektiga.

Planeeringualal on kajastatud olemasoleva drenaaži orienteeruv asukoht. Drenaažitorustik on amortiseerunud ja osaliselt mitte toimiv.

Planeeringuala läbivad olemasolevad sidetrassid ja elektriliinid. Vastavalt Eesti Vabariigi vastu võetud 25.06.2015 määrusele 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on kaitsevööndi laius:

- elektriõhuliin 35-110kV nimipingega liinidel 25meetrit mõlemal pool liini telge;
- sidekaablikommunikatsiooni puhul 1 meeter mõlemale poole kaabli telge;

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud Nehatu Logistikapargi II etapi krundijaotuse täpsustamine Hoburaua tee 1, 2, 4, 6, 8, 12, Hoburaua tee 1,2,4 Nehatu tee lõik 2, Tammi tee 2, 4, 6, 8, 10 ja Tammi tee maaüksuste osas, muutes krundipiire, hoonestusalasid ning ehitusõigust.

Joonistel ja seletuskirjas on määratud uute planeeritud kruntide piirid, kasutamise otstarbed, ehitusõigused, juurdepääsud ning välja on toodud kitsendused ja piirangud.

Kavandatavad hooned võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusaladele vastavalt määratud ehitusõigustele. Planeeringujoonistele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete kuju ja asukohta krundil. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutuskujadest ja muudest õigusaktidest tulenevatest kitsendustest.

3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Tabel 2. Krundi ehitusõiguse tabel

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	DP maakasutuse sihtotstarve	Katastri sihtotstarve %	Hoonete max arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim lubatud kõrgus, m	*Max ehitisealune pind, m ²	Krundi täisehitus %	Parkimiskoht ade arv
1	42 183	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	3	2	18	13 000	40%	104
2	36 129	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	2	2	18	13 000	45%	104
3	64 415	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	4	2	18	20 000	40%	160
4	6119	ÄK, ÄV, ÄB	Ä 100	1	2	7,5	2000	35%	16
5	3954	ÄK, ÄV, ÄB, TT, TL, TH, TK	Ä 0-100 T 0-100	1	3	18	1000	50%	12
L1	7213	LT, OE,OK	L 100	1	1	4	30	-	-
L2	1767	LT	L 100	-	-	-	-	-	-
L3	13 997	LT	L 100	-	-	-	-	-	-

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt soovituslikele "Planeeringu leppemärkidele" (Rahandusministeerium 2013. a.) ÄK- kaubandus, toitlustus, teenindusmaa, ÄV- väikeettevõtte hoone ja- tootmise hoone maa, ÄB - kontori ja büroohoone maa, TT- tootmishoone maa, TL- laohoone maa, TH- hulgikaubanduse maa, TK- logistikakeskuse maa, HL- haljasmaa, OE- elektrienergia tootmis ja jaotamise ehitiste maa, OK – kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitiste maa, LT- tee ja tänavamaa. Ja katastri sihtotstarvete liikidele ja nende määramise korrale (23.10.2018 nr 55): Täpne katastrisihtotstarve ja osakaal määrata projektiga. Tootmismaa (T) - tootmissseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maal. Transpordimaa (L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maa. Ärimaa (Ä) – kontori, büroohonete ja teenindushoonete maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

* Ehitisealune pind vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 75 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Lubatud ehitusaluse pinna hulka on arvestatud põhi- ja abihoonete pind.

Krunditud maa bilanss (kokku m²):

- äri- ja/või tootmismaa: 152 800 m² (85%);
- transpordimaa: 22 977 m² (15%).

Detailplaneeringuga nähakse ette viis äri- ja tootmismaa krunti - pos 1-5. Hoonestusalasse võib ehitada hooned maksimaalselt maapealse korruselisusega kuni 2 (va pos nr 5 kus lubatud 3 korrust) korrust ehk kuni 18 meetrit, krundil 4 on maksimaalne lubatud kõrgus 7,5 m. Lubatud on ehitada ka kaar- ja viilhalle. Hoonete lubatud katusekalle peab jääma vahemikku 0-20° kraadi. Uusehituste lahendus peab arvestama piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri ja ehitustavasid ning oma välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripäradele ja kujunduslikule stiilile. Piirdeaiana on lubatud metallvõrkpiire (v.a massiivpiire, piirde kõrgus kuni 1,8 m). Krundile pos 3 on lubatud rajada 4m kõrgune plankaed, mis vähendab müra levikut Nehatu küla elamualadele ja eraldab visuaalselt perspektiivse parkla ja ladustamisala. Krundile pos 3 rajatav aed võib olla äärmisest kõrgepingeliinist minimaalselt 6m kaugusel, tööprojekt kooskõlastatakse täiendavalt võrguvaldajaga. Pos L1 ja L3 krundile teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ning Pos 3 krundi ja raudteemaa kinnistu piirile piirdeaia projekteerimisel taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused. Krundile pos L1 on lubatud rajada komplektalajaam (vt tehnovõrkude koondplaan), selleks on antud ehitusõigus kuni 1 korruselise ja 4 meetri kõrguse hoone rajamiseks, hoone ehitisealune pind on kuni 30m².

Nehatu küla hoonestusega külgnevana moodustatavale krundile pos 4 projekteeritavate hoonete fassaadid peavad kokku sobima külamiljööga. Võimalusel säilitada võimalikult palju pos 4 paiknevast olemasolevast hoonest ja eksponeerida paekivist fassaadi välisilme arhitektuurne lahendus.

Tagamaks hoonete esteetilisest sobivust piirkonda tuleb elektriliinide ja raudtee vahelise ala lähedale planeeritud hoonete välisviimistlus ja arhitektuurne lahendus eraldi kooskõlastada vallavalitsusega. Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate võimalike mõjudega, sh vibratsiooni ja müraga.

Raudtee läänepoolsele küljele jääb vastavalt Jõelähtme „Loo aleviku, Liivamäe küla ja Saha küla üldplaneeringule“ perspektiivsele **Rail Baltic raudteele reserveeritud koridor**. Rail Baltic raudteekoridorile reserveeritud alale kavandatud kruntidele on lubatud hoonestuse rajamine tingimusliku ehitusõigusega (kohustus ehitised likvideerida, kui osutub vajalikuks nende kruntide kasutamine Rail Baltic raudtee rajamiseks ja riik soovib selleks vajalikku maad võõrandada).

Planeeringu elluviimisel arvestada Eesti Raudtee poolt väljastatud kirjas 30.01.2017 Lisa 1 toodud tingimustega (vt menetluskirjandus).

3.3. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluse planeerimisel on aluseks võetud: Tehniline projekt „E20 Tallinn-Narva maantee rekonstrueerimine Vao-Maardu lõigul (km 10,6-17,4), töö nr 257-247“ (koostatud 2009 a.) ja Reaalprojekti OÜ poolt koostatud „Nehatu lauda I, II ja III teed ja tehnovõrgud I etapp“ (29.05.2017, töö nr P17021) (Maanteeametile ei ole planeeringus viidatud Reaalprojekt OÜ tööd nr P17021 esitatud, mistõttu jätab Maanteeamet endale õiguse esitada märkusi projekti tehnilisele lahendusele). Liikluskorralduse planeerimise on arvestatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidega ja Maanteeameti kirjas 13.06.2016, nr 15-2/16-00032/386 nõuetega. Lahenduse koostamisel on arvestatudpeatükis 2.3 Kitsendused toodud piirangutega. Riigitee nr 1 kaitsevööndis raudteeviadukti all Nehatu tee projektlahenduse koostamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteed projektieerimisnormid“ ning Maanteeameti [juhenditest](#).

Planeeritav ala paikneb vahetult 1 Tallinn-Narva tee (kü 24501:001:0017) läheduses. Planeeringualale pääseb 11110 Nehatu-Loo-Lagedi (kü 24504:002:0654) riigimaanteelt 1110 km 0,62 oleva ringristmiku ja sealt algava Niidu tee kaudu. Juurdepääs kruntidele on planeeritud mööda avalikus kasutuses olevat asfalteeritud Niidu teed, mis on tänaseks välja ehitatud vastavalt tehnilisele projektile, Hendrikson & Ko OÜ/ Reaalprojekt OÜ; töö nr 1465/11) ja asfalteeritud Nehatu teed (pos L3, L2, L1). Raudtee ja 11110 Nehatu –Loo Lagedi riigimaantee vahele jäävale maa-alale on välja ehitatud Niidu tee (kü 24504:002:0626) äärde kergliiklustee (rajatud tehnilise projekti alusel, töö nr 1465/11).

Planeeringulahenduses nähakse ette teemaakoridorides (pos L1, L2) sõidutee (laius 7 meetrit), mille äärde on kavandatud kergliiklustee. Sõidutee laius vastab lähtetasemele hea (AB-SA, VA+AB). Kergliiklustee vastab (laiuseks on 2,5-3m) lähtetasemele hea. Kergliiklustee tagab juurdepääsu planeeritud kruntidele ja Piritajõe äärde.

L3 transpordimaa krundil asub teelõik, mis kulgeb raudteeviadukti alt läbi. Teelõik on ette nähtud laiendada, et tagada lõigul parem läbitavus ja ohutum liiklemine. Osaühing Reaalprojekt on koostanud eskiisi „Nehatu Lauda maaüksuse I, II ja III teed ja tehnovõrgud I etapp“, töö nr P17021 (06.07.2017) (vt detailplaneeringu lisad p.10). Detailplaneeringu lisades on esitatud selle töö joonised (asendiplaani ja ristprofiili). Lisaks tee laiendamisele on kavandatud ka liiklust reguleerivate märkide paigaldamine. Teelõigu laiendamiseks tuleb koostada ehitusprojekt.

Siseteedel näha ette kiirusepiirang sõidukiirusel kuni 30 km/h (võimaldab läbipääsu kahesuunaliselt ka veoautodele). Sõidutee katematerjalina kasutada kõvakatet nt asfalt, kergliiklustee puhul võib kasutada ka sillutiskivi.

Olemasolev AS Eesti Raudtee tehnoloogiline rekonstrueeritavast tunnelist on ette nähtud jalakäijate läbipääs. Vastavalt AS Eesti Raudtee poolt väljastatud kirjale 26.01.2017 nr 4-1.8.1/69-1 kergliiklustee projekteerimiseks raudteemaale ja olemasoleva tunneli rekonstrueerimiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused. Projekti menetlemise käigus leppida kokku rekonstrueeritava tunneli ehitamise, hooldamise ja kasutamise tingimused. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustust tunneli rekonstrueerimistöödega seotud kulude hüvitamist.

Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on EVS 843:2016, Tabel 9.1 (valem, $P=A$ (suletud brutopind)* n (parkimisnormatiiv)). Parkimiskohtade määramisel on arvestatud parkimisnormatiiviga kasutatud tööstusettevõtte ja lao parkimisnormatiivi 1/250. Parkimiskohtade normatiivne arv on välja toodud kruntide ehitusõigus tabelis 2 ja põhijoonisel.

Parkimiskohtade täpne arv täpsustada arhitektuurse projektiga, kui on teada kavandatava hoonestuse täpne funktsioon ja maht. Vajadusel lahendada parkimine ka hoonete siseselt.

Liikluskoormus. Nehatu lauda I-III kehtestatud detailplaneeringule on koostatud liikluskoormuse analüüs. Antud planeeringuga väheneb kruntide arv, kuid hoonestusmaht jääb samaks.

Vastavalt Inseneribüroo Stratum OÜ poolt koostatud „Nehatu lauda I, II, III maatüki detailplaneeringu liikluslahenduse“ aruandele on prognoositav logistikapargist väljuv ning sisenev liiklussagedus järgnev:

	alale sisenev liiklus (% täitunud P-kohtade arvust)	alalt väljuv liiklus (% täitunud P-kohtade arvust)
hommikune tiptund	70%	10%
õhtune tiptund	30%	60%

Selline jaotus tähendab alljärgnevat liiklussagedust:

	alale sisenev liiklus (sa/h)	alalt väljuv liiklus (sa/h)
hommikune tiptund	828	118
õhtune tiptund	355	710

Kuna planeeringuala ühendamiseks kõrvalmaanteega nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi on ette nähtud ringristmik, siis prognoositud liiklusvoo teenindamisel ei peaks probleeme tekkima. Juhul, kui logistikapargi väljaehitamisel selgub, et tegelikku parkimiskohtade arvu on võrreldes planeeringus tooduga vajalik suurendada või et tegelik liiklusvoog on suurem prognoositust, tuleb teostada uued ristmike läbilaskvusarvutused ja nende tulemuste alusel kavandada uued lahendused või piirata liiklusvoogu.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Kõik riigiteede kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile EhS § 70 lg 2 p 2 nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Tehnovõrkude riigitee alusele maale ja riigitee kaitsevööndisse kavandamisel lähtuda Maanteeameti juhendist "Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale paigaldamise kavandamisel". Tehnovõrgu paigaldamiseks riigitee alusele maale tuleb koostada projekt. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada riigiteega risti ning kinnisel meetodil.

Nehatu tee ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Eesti Raudtee tehnilised tingimused.

3.4. HALJASTUS JA HEAKORD

Tegemist on paepealse rohumaaga, mille huumuskiht on väga õhuke. Hoonete läheduses on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka konteinerhaljastust. Tootmis- ja ärimaa vahele on ette nähtud haljasalana puhvertsoon, vt pos 1 ja pos 3. Krundile pos nr 5 võib ette näha üksikud puid või hekki, mis ei ületa 1m tagades nii nähtavuse autoga liiklejalatel moodustatud pos L3 maaüksusel.

Vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneeringu koostamisel arvestada olemasolevate maaparandusüsteemidega, mille likvideerimine või muutmine ei tohi mõjutada naaberalasid.

3.5. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Jöelähtme vallvalitsus oma korraldusega 12.05.2016 nr 351 ei pea vajalikuks viia läbi KSH eelhindamist ega ka keskkonnamõju hindamist.

Eeltoodule tuginedes ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, käesoleval juhul muudetakse olemasolevatel äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel kehtestatud detailplaneeringuga määratud krundijaotust, ehitusõigust ning hoonestustingimusi ja lahendatakse juurdepääs. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Olulisemad mõjud ja leevendusmeetmed olemasolevale elu- ja looduskeskkonnale planeeringualal ja selle lähiümbruses on järgmised:

- Mõju naaberkinnistutele sh visuaalne mõju lokaalsel tasandil Nehatu küla elanikele - tuleneb ümbritseva ruumikasutuse olulisest muutumisest. Planeeringu realiseerumine võib vähendada elukeskkonna kvaliteeti ning kinnistutel paikneva kinnisvara väärtust läbi avatud vaadete sulgemise ning elamute paigutumise tajutatavalt „tööstuspiirkonna taha“. Samas vähendab äri-tootmishoonestus raudtee tajutatavat mõju (müra, vibratsioon). Visuaalses plaanis asendub avarus tihedama keskkonnaga. Tegemist on riikliku tähtsusega magistraaltee ja kaubaraudtee ristumiskohas paikneva alaga, mille lähinaabrusesse jäävad tööstuslikud piirkonnad: Iru soojuselektrijaam ning sellest lähtuvad kõrgepinge õhuliinid, Loo tööstusalevik, Vao lubjakivimaardla. Samuti on Tallinn-Narva maanteele raudteeviadukti lähisteles maantee ristumiskohale Nehatu-Loo-Lagedi teega kavandatud uue, mitmetasandilise ristmiku rajamine. Kavandatav ristmik jääb vahetult käsitletava planeeringuala piirile. Pirita jõe ning selle kallaste looduslik iseloom jääb lokaalseks ega suuda konkureerida piirkonna tööstusliku üldmuljega. Tehnitsistliku ja tööstusliku iseloomuga vaated on antud piirkonnale iseloomulikud ning nende avanemine ja kujunemine ootuspärane. Leevenduseks on kavandatud pos 3-le kuni 4m piire, mis vähendab müra ja varjab parkimis- ja ladustamisala. Planeeritavate kruntide vahetult külaga piirnevatele külgedele on kavandatud kõrghaljastus.
- Mõju liikluskorraldusele – täiendav liikluskoormus. Leevenduseks on nähtud ette raudteeviadukti aluse tee laiendamine enne- ja pärast raudteetammi, et luua parem nähtavus. Lisaks on planeeringualale kavandatud überpöördekoht. Positiivse aspektina saab välja tuua juurdepääsu teede kvaliteedi paranemise.

Alale on kavandatud ka kergliiklustee, mis loob ohutu liikumisvõimaluse ja hea ligipääsetavuse Nehatu külale.

- Müra – planeeritav ala paikneb kahe suure müraallika juures (Tallinn-Narva mnt ja raudtee). Nii olemasolevate kui ka planeeritava alade võimaliku mürahäiringu seisukohast oluliseks ja määravaks jäävad ka edaspidi põhimaanteed ning raudtee. Suurematest teedest tulenev liiklusrünnak olemasolevate hoonete juures reeglina mürataset ei ületa, kavandatav hoonestus võib teatud kohtades mürataset vähendada. Olenemata kavandatava tegevuse täpsest iseloomust peab detailplaneeringualal arendatav tegevus ja alast väljapoole naaberaladeni ulatuv mõju müra osas vastama 01.02.2017 kehtestatud välisõhus leviva müra normtasemetele (KeM määruse nr 71 lisas 1), samuti ei tohi naaberaladeni ulatuda vibratsiooni piirväärtusi ületav vibratsiooni tase vastavalt Sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.
- Valgusreostus - Valgustamine peab olema optimaalne vältides hajusvalgust ja seeläbi valgusreostuse teket. Välisvalgustuspaigaldiste planeerimisel arvestada Eesti Standardi „EVS-EN 12464-2:2014 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 2: Välistöökohad“ ptk 4.5 tabel 2 – Enimalt lubatav häiriv valgus välisvalgustuspaigaldistes. Tabeli kohaselt kuulub planeeritav ala keskkonnatsooni E3 (keskmise paistvusega alad, nt tööstus- ja elamueeslinnad), sellest tulenevalt on kinnistule langev valgus E_v (püstipinna suurim valgustustihedus kinnistul I_x) enne piiranguaega 10 lx ja piirangu ajal 2 lx. Valgusti valgustugevus I (iga häirivat valgust tekitada võiva valgusallika valgustugevus häirivas suunas cd) enne piiranguaega 10 000 cd ja piirangu ajal 1000 cd. Üleskiirguv valgus R_{UL} (valgusti(te) valgusvoo suhteline osa, mis kiirgub rööhttasandist ülespoole, kui valgustid(d) on kinnitatud oma paigalduskohal ja oma paigaldusasendis %) 15%. Heledus L_b (ehitise fassaadi enimalt lubatav keskmine heledus $cd \cdot m^{-2}$) ehitise fassaad 10 $cd \cdot m^{-2}$ ja valgusmärgid (L_s – valgusmärkide enimalt lubatav keskmine heledus $cd \cdot m^{-2}$) 800 $cd \cdot m^{-2}$.

Detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste elluviimisel tuleb arvestada:

- Võimaliku radooniohu tõttu arvestada radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Juhul, kui kavandatakse ohtlike ainete ladustamist, välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi jm, mille alusel tekib detailplaneeringu muutmise vajadus, saab algtada keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) KeHJS § 33 lg 2 alusel - kavandatakse tegevust, mille jaoks on vaja tegevusluba või keskkonnamõju hindamise (KMH) § 3 alusel - keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevuseks loetakse sealhulgas tegevusi § 6 alusel;
- Lubatud ainult selliste kaupade ladustamine, mille ladustamise käigus ei eraldu keskkonnaohtlikke aineid. Ohtlike ainete eraldumise riskiga kaupade ladustamisel tuleb projekteerida vastavad meetmed ja koostada keskkonnamõju hindamine.
- Keskkonnaministri 11.06.2014 aasta määrusega nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused“, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba, millest alates on välisõhu saasteluba ja

erisaasteluba nõutav¹. *Välisõhu kaitse seaduse § 148* tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba;

- Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 aasta määrusega nr 122 „*Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta*“.
- Vabariigi valitsuse 09.03.2013 otsus nr 262 „*Tööstusheite seadusega*¹peatükk 2, Kompleksloa kohustusega käitised.
- Reostunud sademeveed väljakutel ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademevete kraavidesse suunamist.
- *Rahvatervise seaduse* 04.03.02 määrusega nr 42 kehtestatud *normmüratasemeid* planeeringualale ja nende leevendamise nõudeid. Planeeringualal uushoonestuse rajamisel, nii ehitusplatsidel kui ka lähiümbruses tuleb rakendada ettevaatusabinõusid, mis piiravad müra teket eelkõige elamute ja teiste müratundlike alade läheduses. Lähimad elamud paiknevad kavandatavast hoonestusest Nehatu külas raudtee ja Pirita jõeoru vahel ca 20 meetri kaugusel. Ehitustegevusega kaasneva müra minimeerimiseks kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat. Kõik mürarikkad seadmed, mida on vaja kasutada väljaspool ajavahemikku kella 07:00–23:00, tuleb varustada akustiliste sulguritega. Ehitusmaterjalide käitlemisel ja ehitusplatsile kuhjamil tuleb lähtuda materjalide võimalikult vähesest avatusest tuulele. Kuivades ja tuulistes oludes potentsiaalsete tolmu tekitavate tegevuste läbiviimisel tuleb materjale niisutada.
- Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. *AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi raudteeliiklusest tingitud kahjulike keskkonnamõjude, sealhulgas raudteelt leviva müra- ja vibratsioonitaseme leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsel omanikul.*
- Tööstusmüra, tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*” (edaspidi KeM määrus nr 71) lisa 1 kehtestatud normtasemeid.

Järgides väljatoodud soovitusi ja nõudeid ei kaasne planeeringulahenduse realiseerumisel olulist negatiivset mõju külgnevatele looduslikele ja hoonestatud aladele.

3.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus.

Hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki, äri- ja/või tootmismaa krundid piirata piirdeaiaga. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed,

aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada vajadusel kiired parandustööd.

3.7. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS JA KITSENDUSED

Planeeritavate tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses.

Planeeringuga määratakse järgmised servituudi vajadusega alad:

<i>Servituudi määramise vajadus</i>	<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse</i>
Plan. gaasitrassid, gaasirõhu regulaator(id); kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m;	Krunt pos nr L1, pos nr L2	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m;	Krunt pos nr 1	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Plan. reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd r-20m; kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m;	Krunt pos nr 2	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m; keskpingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 10m raudtee kaitsevöönd rööpme teljest 30m;	Krunt pos nr 3	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Kõrgepingeliini kaitsevöönd (kattub servituudi alaga) liini teljest 25m;	Krunt pos nr 4	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Isevoolne kanalisatsioon;	Krunt pos nr 5	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Plan. gaasitrass;	Krundil pos L3	Trassi haldaja kasuks, tagada vaba juurdepääs
Plan kergliikustee, plan. survekanalisatsioon, olol, plan. veetrass, plan. gaasitrass, elektri kaabel;	Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km 24504:002:0571	Olemasolevad ja kavandatavad tassid, trassi haldaja kasuks. Planeeritav kergliiklustee (isikliku kasutusõiguse) seadmise vajadusega ala tee omaniku kasuks.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Kitsendused, piirangud</i>
Krunt pos nr 1	teekaitsevöönd riigimaantee äärmisest servast 50m, kalda piiranguvöönd põhikaardi veepiirist 100m, ehituskeeluvöönd põhikaardi veepiirist 50.
Krunt pos nr 2	reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd- r 20m trassi haldaja kasuks,

	teekaitsevöönd sõiduraja äärmisest servast 50m, Rail Baltic raudteetrassi koridor.
Krunt pos nr 3	Rail Baltica raudteetrassi koridor, raudtee kaitsevöönd 30m. AS Eesti Raudtee 10kV õhuliini ja optilise sidekaabli kaitsevöönd.
Krunt pos nr 5	Teekaitsevöönd riigimaantee äärmisest servast 50m.
Krunt pos L1	Rail Baltica raudteetrassi koridor, raudtee kaitsevöönd 30m. AS Eesti Raudtee 10kV õhuliini ja optilise sidekaabli kaitsevöönd.
Krunt pos L3	Rail Baltica raudteetrassi koridor, raudtee kaitsevöönd 30m. AS Eesti Raudtee 10kV õhuliini ja optilise sidekaabli kaitsevöönd. Teekaitsevöönd riigimaantee äärmisest servast 50m.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mis jäävad raudteemaale, piirnevad raudteemaaga ning jäävad raudtee ja raudteed teenindavate tehnovõrkude kaitsevööndisse, tuleb kooskõlastada AS Eesti Raudteega. Käesoleva planeeringuga raudtee maale (kü 24504:002:0571) Nehatu tee laiendus ei ulatu.

AS Eesti Raudtee sidekaabli ja õhuliini kaitsevööndisse ei ole lubatud rajada kõrg- ja/või madalhaljastust

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringulahendus arvestab kehtestatud Nehatu lauda I maatükk, Nehatu lauda II maatükk ja Nehatu lauda III maatükk detailplaneeringu (kehtestatud 27.09.20112, otsus nr 324) tehnovõrkude mahtudega ja üldise lahendusega. Koostatud planeeringulahendus täpsustab trasside asukohti ja tehnilist lahendust.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

3.8.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse ja reovee osa planeerimisel on aluseks Loo Vesi OÜ väljastatud 17.01.2017, nr 1/2017 tehnilised tingimused. Samuti on arvestatud ViaGeo OÜ poolt 2012 aasta koostatud „Vee-,sadevee-,kanalisatsiooni - ja survekanalisatsiooni teostusjoonisega töö nr vgt 11712. **Olmevee - ja reovee täpne trasside lahendus töötada välja projekteerimise käigus.**

Olmevesi. Veetorustiku planeerimisel on arvestatud eelnevalt kehtestatud Nehatu lauda I-III detailplaneeringu tehnovõrkude lahendusega ning liitumislepinguga. Koostatava planeeringuga on tehnovõrkude lahendust korrigeeritud, kuid see ei muuda varasemat lahendust üldpõhimõtetes. Vastavalt AS Tallinna Vesi ettevõtjaga liitumislepingule nr L12758 jäävad veemahud (vt ka LISA 1, e-kiri) ja tingimused samaks.

Käesolevaks hetkeks on välja ehitatud OÜ Nehatu Logistikapark kruntide ja AS Maardu Vesi veevõrgu vahele veeliitumispunkt (vastavalt protokollile 12.04.2013 ja leping nr

T0011031, joonis lisa 1 joonis 13.01.2014) ning veetrass Nehatu lauda maatükkide I-III detailplaneeringu I etapi mahus. Liitumispunktiks on ühisveevärgi kaev V-1, mis on ka ühtlasi Nehatu lauda mü I,II,III detailplaneeringu Nehatu küla veetarbimise mõõtepunkt (vt ka lisa LISA 1 Tallinna vee, liitumis taotlus, liitumisleping, Merindorf OÜ poolt koostatud veevarustuse projekt ja joonis lisa 1 ning e kiri). Prognoositav maksimaalne olmevee hulk on 400m³/ööp.

Veetorustiku planeerimisel on ette nähtud võimalus krundil nr pos L1 veeühenduse pikendamise kuni krundi piirini.

Ühisveevärgi projekteerimisel lähtuda järgnevast:

- Torustikud tuleb võimalusel näha ette teekinnisasjale, kuid mitte sõidutee alla;
- Kinnistute liitumiseks näha ette paigaldada kinnisasjade piirist kuni 1m kaugusele maakraanid, mida loetakse ühtlasi kinnistute liitumispunktideks rajatava ühisveevärgiga;
- Hüdrandid näha ette paigaldada võimalusel ristmike lähedusse. Reeglina tuleb kasutada maapealseid tuletõrjehüdrante. Hüdrandid projekteerida ja asukohad valida vastavalt Päästeameti nõuetele;
- Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8m toru peale.

Reovesi. Reoveetorustiku planeerimisel on arvestatud eelnevalt kehtestatud Nehatu lauda I-III detailplaneeringu tehnoorkude trassikoridori lahendusega ning liitumislepinguga.

Koostatava planeeringuga on tehnoorkude lahendust korrigeeritud. Pos nr 1- pos nr 4 kanalisatsiooniühendus on lahendatud survekanalisatsioonina. Kõigile nimetatud kruntidele on ette nähtud krundisisene reoveepumpla. OÜ Loo Vesi tehnilistes tingimustes antud maksimaalse vooluhulga piirang tagatakse pumplate koostööga hüdrauliliste arvutuste tulemusel (lahendatakse tööprojekti). Pos nr 5 kanalisatsiooniühendus nähakse ette isevoolse kanalisatsiooniga.

Pos L1 teemaale on ette nähtud võimalik trassikoridori asukoht survekanalisatsiooni torustikule Nehatu küla otstarbeks (võimalik ühendus Loo Vesi OÜ kanalisatsiooniga).

Trasside projekteerimisel krundi pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 4 puhul tuleb arvestada, et planeeritavalt alalt OÜ Loo Vesi torustikku ära juhitava reovee maksimaalne lubatud vooluhulk ei tohi ületada 4,63 l/s. Projekteerimise faasis näha ette tehniline lahendus, mis välistab lubatud vooluhulkade ületamise võimalused (nt kontaktmahuti). Pos nr 5 puhul on lubatud kanaliseerida olmereovett kuni 2m³/ööp.

Sademevesi. Planeeritavatele kruntidele ja tänavatele on kavandatud sademeveetorustik, mille kaudu suunatakse kõvakattega platsidelt (nii parklad kui ka näiteks laoplatid) ja tänavatelt ning katustelt kogutud sademevesi kraavidesse. Enne suublasse juhtimist tuleb saastunud sademeveed puhastada igal kinnistul eraldi õli – ja liivapüüduritega.

Sademevesi juhitakse planeeringualale planeeritud kruntidelt läbi püüdurite puhastatud kujul perspektiivsesse sademeveetorustikku ja sealt edasi settetiiki ning lõpuks truubi

kaudu Pirita jõkke (suubla lahendust võrreldes Nehatu lauda I-III DP lahendusega ei muudeta).

Planeeringualal (vt tehnoorkude joonis nr 3) on näidatud orienteeruvad õli-ja liivapüüdurite ning olemasoleva settetiigi asukoht.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Samuti ei tohi sademevett suunata raudteemaale ega naaberkruntidele.

Planeeritaval alal on olemas maaparandussüsteem (kajastatud tugiplaanil), mis on amortiseerunud ja osaliselt mitte toimiv. Aladel, kus maaparandussüsteemi säilitamine see ei ole võimalik (nt plan. hoonestusalal) olemasolev drenaaž likvideeritakse. Lahendus vaadatakse üle ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

3.8.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektriühenduse lahendus on ette nähtud vastavalt Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele nr 16-2016 (väljastatud 07.11.2016, kehtivad kuni 07.11.2018).Planeeringu koormuskeskmesse teemaa kinnistule pos L1 on kavandatud üks alajaam. Eraldi krunti HEKA 2 tüüpi alajaamale 10/0,4kV ette ei nähta. Rajatava alajaama 10kV toide on lahendatud eraldi teemaal pos L1.

Perspektiivselt on ette nähtud võimalus pikendada/ühendada keskpinge trassikoridor planeeritavast alajaamast kuni Nehatu tee lõik 3 ja pos L2.

Tänavavalgustuse kaablite ja valgustite asukohad tuleb täpsustada tänavavalgustuse projektiga.

2012.03.22 on väljastatud Tallinna Elektri jaam OÜ poolt eelnevalt kehtestatud detailplaneeringule tehnilised tingimused. Projekteerimise faasis arvestada antud tingimustega (vt Lisa 7).

Planeeringuala läbivad Elering AS kõrgepingeliinid. Planeeringu elluviimisel arvestada Elering AS väljastatud kirjale 10.01.2017, nr 14-1/2017/1513 tingimustega (vt ptk E -Koostöö /kooskõlastamine ja koostöö/kooskõlastamiste tabel).

3.8.3. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osa planeerimisel on aluseks Esmar Gaasi OÜ väljastatud 31.08.2016 tehnilised tingimused. Gaasitorustike planeeringulahenduse koostamisel lähtuti Eesti Vabariigis kehtivatest normatiividokumentidest ning tunnustatud juhendmaterjalidest.

Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute küttegaasivarustus on võimalik lahendada kinnistule „Nehatu kergtee“ (kat.tun. 24504:002:0646) rajatud Ø160×14.6mm B-kategooria gaasitorustiku baasil.

Planeeringulahenduses on kavandatud B-kat gaasitorustike trassid. Juhul kui selgub, et gaasivajadus on ka A-kategooria torustiku baasil, tuleb ette näha gaasirõhu regulaatorkappide asukohad. Tehnoorkude joonisel on välja toodud üks võimalik gaasiregulaatorkapi asukoht. Planeeringulahenduse on näidatud A- kat ja B-kat torustik ühe joonena, st mõlema toru rajamiseks ühte trassikoridori jättes täpselt määratlemata,

kus paikneb ühe või teise kategooria gaasitoru trass. Lõikel on välja toodud A-kat gaasitorustiku võimalik asukoht, teljevahega 0,5m. Arvestatud on sellest lähtuva servituudi ulatusega.

Jaotusvõrgu torustikud on kavandatud piki siseteid (pos L1, pos L2) kruntide piiride ja sõiduala vahele, hargnemisega igale tarbijale. Igale planeeringuga moodustatavale hoonestatavale kinnistule on ette nähtud küttegaasi jaotusvõrguga liitumise võimalus ja tarnetorustik. Tarnetorustikele näha ette teemaa-alale enne kruntide piire maa-aluste sulgeseadmete paigaldamine, millised jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks.

Küttegaasi torustiku on pikendatud kuni Nehatu teeni, võimalusega tagada küttegaasi tarnimine ka väljapoole käsitletavat detailplaneeringu ala.

- Kõik planeeritud gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määrata tööprojektide koostamisel, kui on täpsustatud konkreetset gaasitarbed.
- Olemasolevate ning planeeritavate küttegaasi jaotusvõrgu torustike kaitsevööndisse ei tohi kavandada haljastuse istutamist (puud, põõsad, hekid jms).
- Projektdokumentatsioon kooskõlastada eelnevalt kõikide asjasse puutuvate maaomanike- ja kasutajatega ning tehnilised tingimused väljastanud ja ristuvate tehnovõrkude valdajatega, ehitusprojektiga külgnevate alade kehtestatud ja algatatud detailplaneeringute koostajatega ning ehitusluba omavate ja töös olevate tehnovõrkude ehitusprojektide koostajatega.
- Planeeritud gaasitorustike ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustatud tehnilised lähteandmed võrguvaldajalt.

3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sideühendus lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 19.09.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 27296411. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 18.09.2017.

Planeeringulahenduses on ette nähtud sidekanalisatsioonitrass sidekanalitoruga sisestusega igale planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on ette nähtud siduda sidekanalisatsiooni kaevuga 9705A. Pos L1 paiknev olemasolev maakaabel on ette nähtud ümber paigutada planeeritavasse sidekanalisatsiooni (joonisel markeeritud likvideeritavate punaste ristidega).

Täpne sidelahendus täpsustada vastava projektiga.

3.8.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Välise tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on arvestatud „EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.3“ .

Välise tuletõrjeveevarustuse tagamiseks on planeeringualale kavandatud hüdrandid. Hüdrantide veega varustamiseks on kavandatud ringistatud paralleelne veetorustiku süsteem. Tuletõrjeveevarustuse lahendus täpsustada kohase projektiga.

Hooned ja rajatised ei tohi paikneda kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrjeveevõtu kohast. Ühe võimaliku tulekahjujuhtumi puhul tuleb tagada tulekustutusvee kättesaadavus koguses 10l/s kahe tunni jooksul. Tulepüsivusklass kavandatavatele hoonetele ei tohi olla madalam kui klass I. Põhi juurdepääsu juurde on ette nähtud hüdrant.

Tuletõrje veevarustus, täpsustada krundi siseselt hoone projekteerimise käigus. Vajadusel tuletõrje veevarustus (väline ja sisemine) lahendada tuletõrje veemahutite baasil.

Ehitistevahelised kujud. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015 aasta määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.9. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.10. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu lahendus realiseeritakse etappide viisi, esmalt projekteeritakse ja ehitakse välja planeeringuala teed ja tehnovõrgud, seejärel koostakse hoonete ehitusprojektid ja taotletakse ehitusload.

Transpordimaa kruntide L1 ja L2 kavandatud teede rekonstrueerimise teostab arendaja ja teemaad antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele (krunt L1 on juba kohaliku omavalitsuse omandis, sellele lisandu planeeritud ajutine krunt L1b) ning need lähevad avalikku kasutusse.

Transpordimaa krunt L3, millel on raudteeviadukti alune teelõik, tuleb arendaja poolt ümber ehitada vastavalt detailplaneeringule ja arendaja poolt koostatavale tee rekonstrueerimise projektile. Planeeringu realiseerimisest huvitatud isik(ud) peavad arvestama asjaoluga, et tee omanik ei võta endale kohustust kulude hüvitamiseks. Samuti ei võta tee omanik endale mingeid kohustusi seoses ümberehituseks vajalike ehitusaegsete garantiidega, mis tagavad EVR Infra AS poolt seatud tingimused raudtee säilimiseks. Kõigi eeltoodud kohustuste täitmise tagab arendaja.

ÜVK tuleb peale rajamist üle anda OÜ-le Loo Vesi. Kanalisatsiooni trassid antakse üle kahe kuu jooksul peale nende valmimist, veetrassid antakse üle kahe kuu jooksul peale OÜ Loo Vesi ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI omavaheliste vee tariifide kehtestamist.

Detailplaneeringu elluviimisel ning tegevuse alustamisel tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid leevendusmeetmeid (müratõkete rajamist). Tööstusmüra, tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.

Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal ja planeeritavast alast u 85m kaugusel asub Nehatu pumpla krundil puurkaev PRK0001010 (tarbijaid u 20). Tuleb elanike joogivee kaitseks logistikapargi tegevuses arvestada võimaliku joogivee reostusohuga ning rakendada meetmeid ohu ennetamiseks (tegevuspiirangud, pinnase kaitse, tegevuskava reostuse tekkeks jmt).

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

3.11. PLANEERINGU VASTAVUS ESKIISI ARUTELUL ESITATUD ETTEPANEKUTEGA

1. Külaelanikud on seisukohal, et krundile pos nr 4 kavandatud hoone kõrgus 12m ei sobi küla miljõesse. Hoone võiks olla maksimaalselt 7,5m nagu on kehtivas detailplaneeringus. Vallavalitsus on seisukohal, et vahetult küla miljööala kõrvale kavandatav tootmishoone peab sobituma küla miljõesse.

Hoone kõrgust on vähendatud 12-lt meeteilt 7,5-le meetrile, et tulla vastu külaelanike soovidele ja seejuures jättes võimalikuks ka kaasaegse logistika/tootmishoone rajamise. Detailplaneeringusse on lisatud ka nõue, et krundile pos 4 projekteeritavate hoonete fassaadid peavad kokku sobima külamiljööga. Võimalusel säilitada võimalikult palju pos 4 paiknevast olemasolevast hoonest ja eksponeerida paekivist fassaadi välisilme arhitektuurne lahendus.

2. Külaelanikele teeb muret elektriõhuliinide alla kavandatud asfaltplats. Vallavalitsus on seisukohal, et vahetult elamualade kõrvale tootmise planeerimisel tuleb arvestada tootmisest tulenevate negatiivsete mõjudega ja planeeringus tuleb anda vajadusel leevendusmeetmed. Esitatud seletuskiri ei ole piisavalt käsitletud negatiivseid keskkonnamõjusid (sh müra).

Asfaltplatsi ulatust krundil pos 3 on vähendatud, õhuliinide alla jäetakse haljasala. Lisaks on krundile pos 3 kavandatud 4m kõrgune plankaed, mis vähendab müra levikut Nehatu küla elamualadele ja eraldab visuaalselt perspektiivse parkla ja ladustamisala. Krundile pos 3 rajatav aed võib olla äärmisest kõrgepingeliinist minimaalselt 6m kaugusel, tööprojekt kooskõlastatakse täiendavalt võrguvaldajaga. Keskkonnaosa on detailplaneeringus täiendatud (vt ptk 3.5).

C – LISAD

1. AS Tallinna Vesi (leping);
2. Tallinna Elektri jaam OÜ projekteerimise tehnilised tingimused 22.03.2012;
3. Tähtitud kirjad 13.02.2017;
4. Esmar Gaas OÜ tehnilised tingimused 31.08.2016;
5. Telia Eesti AS tehnilised tingimused 19.09.2016, nr 27296411;
6. AS Loo Elekter 07.11.2016, nr 16-2016;
7. OÜ Loo Vesi tehnilised tingimused 17.01.2017, nr 1/2017;
8. AS Eesti Raudtee kiri 26.01.2017 nr 4-1.8.1/69-1;
9. Enn Hommik, tähtitud kiri;
10. Nehatu lauda maaüksuste I, II ja III teed ja tehnovõrgud I etapp. Koostanud Reaalprojekt OÜ, töö nr 17021, 19.05.2017;
11. Vastuskiri 29.05.2017 nr 2865/17 AS Eesti Raudtee-le;
12. Illustratsioon.

D – JOONISED

- | | |
|------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Kontaktvööndi skeem | M 1:5000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:1000 |
| 3. Põhijoonis | M 1:2000 |
| 4. Tehnovõrkude joonis | M 1:2000 |

E – KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMISE TABEL

KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastav-koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elering AS	10.01.2017 Nr 14-1/2017/1513	<p>1. Planeeringualal paiknevad Elering AS –le kuuluvad 110kV kaheaheelised õhuliinid L007/L167 Iru – Ida / Iru – Lasnamäe ja L006A/L005 Iru – Järveküla / Iru – Järve.</p> <p>2. Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevöönditega.</p> <p>3. Liiniga ristuvate teede ja parklate gabariit 110kV õhuliinil 7,0m gabariit tee ja õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C juures.</p> <p>4. Liinide kaitsevööndisse planeeritava kõrghaljastusel lähtuda tingimusest, et valitud puude kõrgus tagaks puude võrade õhkvaheki juhtmeteni 110kV liinil 4,0m, sama kaugus peab ka olema kukkuv puu ja lähima faasijuhtme vahel.</p> <p>5. Valgustuse rajamisel tuleb tagada minimaalselt 4m puhasvahe valgusti tipu ja õhuliini juhtme vahel (juhtme temperatuuril +60°C juures).</p> <p>6. Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama. Ehitusseadustiku §70-st (Ehitise kaitsevöönd), §77 (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".</p> <p>7. Enne ehitustööde algust vormistada liinide kaitsevööndis töötamise luba tel. 7151310 või vho.kooskolatused@elering.ee</p> <p>8. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.</p> <p>9. Töökohal peab olema Elering AS poolt</p>	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	

			kooskõlastatud projekt. Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri /Enno Bender/		
2.	Loo Elekter AS	06.03.2017	Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri /Kalev Salvet/	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	
3.	Esmar Gaas OÜ	07.03.2017 Nr 0510-EG	1. planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt; 2. planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel; 3. planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping; 4. detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevõõndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks; 5. kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga. Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Kooskõlastatud lahendus ei vähenda projekteerija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele. Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri /Kristjan Virma/	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	Kooskõlastus kehtib kaks aastat ehk 07.03.2019
4.	Telia Eesti AS	08.03.2017 Nr 28089220	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tegevuse jätkamiseks on vajalik Telia täiendavad tehnilised tingimused. Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	Kooskõlastus kehtib kuni 08.03.2018

			/Arvo Sepp/		
5.	Loo Vesi	17.03.2017	Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri /Ain Mutli/	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	
6.	AS Eesti Raudtee	27.06.2017 Nr 4-1.8.1/69-3	<p>AS Eesti Raudtee on tutvunud muudetud detailplaneeringu lahendusega ja kooskõlastame selle järgnevatel tingimustel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kuna raudteemaa kinnistule (Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km, 24504:002:0571) enam Nehatu tee laiendus ei ulatu, siis mitte viidata seletuskirjas AS Eesti Raudtee 26.10.2012 kirjas nr 4-1.3.1/1935-I-8 kooskõlastatud tingimustele, kuna need puudutasid tee laiendamist raudteemaa kinnistule ja olemasolevale raudteeviadukti kaldasambale vastavalt projektile „Iru-Loo raudtee viadukt. Kaldasamba nr 1 juures tugimüüri tehniline projekt“ (töö nr A72/11, OÜ Tilts Eesti filiaal). 2. Reaalprojekt OÜ, Töö nr P17021 joonistel näha ette rajatava sõidutee ja raudteeviadukti kaldasamba koonuse vahele kaitsepiire ning tagada (kavandada) sõiduteelt koguneva sademevee ärajuhtimine raudteeviadukti kaldasamba koonuse piirkonnast (paigaldada renn). 3. Nehatu tee ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused. <p>Kooskõlastuse/koostöö täielik ära kiri /Anvar Salomets/</p>	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	<p>Planeeringu seletuskirja ning jooniseid on täiendatud veel järgnevas osas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Seletuskirja peatükis 3.3 (lk 14) palun parandada lauset: „Vastavalt AS Eesti Raudtee (seletuskirjas EVS) poolt väljastatud kirjale 26.01.2017 nr 4-1.8.1/69-1 kergliiklustee projekteerimiseks ...“ Seletuskirja punktis 3.7 (lk 17-18) servituudi vajadusega alade tabelis mitte näidata servituudi määramise vajadust planeeritud sõidutee jaoks raudteemaa kinnistule (Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km, 24504:002:0571). 2. Seletuskirja punktis 3.7 (lk 18) tabelis „Kitsendused, piirangud“ märkida kitsendustena (piirangutena) ka kruntidele Pos 3, Pos L1 ja Pos L3 ulatuvad AS Eesti Raudtee 10kV õhuliini ja optilise sidekaabli kaitsevöönd (AS Eesti Raudtee 26.01.2017 kirja nr 4-1.8.1/69-1 punkt 5). Juhime ka tähelepanu, et kõnesolevas tabelis märgitud krundile pos L2 ei ulatu raudtee kaitsevöönd (Ülemiste-Maardu 5,5-6,8 km raudtee). 3. Põhijoonisel ja Tehnovõrkude joonisel (versioon 31.05.2017) on AS Eesti Raudtee 10 kv õhuliini kaitsevööndi ala ulatus tähistatud

					<p>halli värvi viirutusega. Joonise leppemärkides on märgitud kõrgepingeliini kaitsevöönd lilla viirutusega. Joonise leppemärkide kohaselt on halli viirutuse tähendus planeeritav kattega ala/parkla! Varasemalt (versioon 11.01.2017) kooskõlastamiseks esitatud planeeringu joonistel oli kõnesoleva õhuliini kaitsevööndi tähistus lilla viirutusega, mis oli vastavuses joonist selgitavate leppemärkide legendiga.</p> <p>Nõue, et ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused on lisatud ptk 3.3.</p>
7.	OÜ Utilitas Tallinna Elektri jaam	13.09.2017	Koostöö tegemiseks esitatud.	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	Tagasiside puudub.
8.	Nehatu 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostaja	15.09.2017	Esitatud kirjavahetus.	Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	-
9.	Huvitatud isiku kooskõlastus (Nikolai Pitšugov)	15.09.2017	Kooskõlastatud.	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	-

10.	Maanteeamet (Marten Leiten)	26.10.17 nr 15-2/17-00012/656	<p>Võttes aluseks Planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastab Maanteeamet Hendrikson & Ko töö nr 2500/16 „Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneering“ järgmiste märkustega.</p> <p>- Riigitee nr 1 kaitsevööndis raudteeviadukti all Nehatu tee projektlahenduse koostamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismäärused“ (korrigeerida viide määrusele planeeringu seletuskirja p 3.3) ning Maanteeameti juhenditest. Maanteeametile ei ole planeeringus viidatud Reaalprojekt OÜ tööd nr P17021 esitatud, mistõttu jätab Maanteeamet endale õiguse esitada märkusi projekti tehnilisele lahendusele.</p> <p>- Palume planeeringu seletuskirja lisada info, et tehnoorkude riigitee alusele maale ja riigitee kaitsevööndisse kavandamisel lähtuda Maanteeameti juhendist "Nõuded tehnoorkude ja -rajatiste teemaale paigaldamise kavandamisel". Tehnoorkude paigaldamiseks riigitee alusele maale tuleb koostada projekt. Riigiteega ristuvad tehnoorkud tuleb kavandada riigiteega risti ning kinnisel meetodil.</p> <p>Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigiteede kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile EHS § 70 lg 2 p 2 nõusoleku saamiseks.</p> <p>Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks.</p>	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	Täiendatud ptk 3.3
-----	-----------------------------	----------------------------------	---	--	--------------------

11.	Põhja Päästkeskus (Dmitri Peterson)	06.11.2017 nr 454-2017-2	Kooskõlastatud	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	-
12.	Tehnilise Järelevalve Amet (Heigo Saare)	03.11.2017 nr 1-12/17-1026-002	<p>Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TJA) on läbi vaadanud Teie kirja 04.10.2017 nr 7-3/4169 „Nehatu küla Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu kooskõlastamine“ ja kirja manuses olevad dokumendid. Kirjas soovitakse eelpooltoodud detailplaneeringu kooskõlastamist.</p> <p>TJA kooskõlastab Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu.</p> <p>Juhime Teie tähelepanu sellele, et antud detailplaneering jääb osaliselt käesoleval hetkel koostamisel (eeldatav kehtestamine 2017 lõpp/ 2018 algus) olevas Harju maakonnatasandi planeeringus "Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine" toodud raudteetrassi nihutamisruumi.</p> <p>Nihutamisruum on maakonnaplaneeringus kasutatav mõiste, mis on põhjendatud vajadusega tagada vastavus trassi geomeetria nõuetele ka siis kui raudtee asukohta tuleb põhiprojekti koostamise raames täpsustada (raudtee trass võib kogu nihutamisruumi ulatuses nihkuda). Antud piirkonnas on nihutamisruumi laiusiks 150 m.</p> <p>Peame vajalikuks teavitada, et raudtee kaitsevööndis tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ja müraga ning rakendada leevendavaid meetmeid. Samuti tuleb vältida kõrvaliste isikute sattumine (sh masinate/autode juhuslik liikumine) ning sadevete juhtimine raudteemaale. Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel peavad valgustid tagama rongiliikluse ja manöövr töö ohutuse ega tohi halvendada signaaltulede nähtavust.</p>	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	-
13.	Põllumajandusamet (Sulev Taul)	09.11.2017 nr 14.5-1/1820-1	Olete esitanud meile kooskõlastamiseks Nehatu külas Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu (koostanud Hendrikson & Ko OÜ, töö nr 2500/16). Eespool nimetatud detailplaneeringuga haaratud maalal paikneb endine põllumajandusdrenaaž, mis on	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	-

			kustutatud maaparandussüsteemide registrist. Põllumajandusametil puudub õiguslik alus seada omapoolseid tingimusi.		
14.	Terviseamet Põhja Talitus (Natalja Šubina)	15.11.2017 nr 9.3-1/6400	<p>Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks märgib järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lähimad elamud paiknevad kavandatavast hoonestusest umbes 20 meetri kaugusel. Krundile pos 3 on kavandatud kuni 4m kõrgune plankaed eesmärgiga vähendada müra levikut Nehatu küla elamualadele ja eraldada visuaalselt perspektiivse parkla ja ladustamisala. Olemasolevatele elamualadele lähimad planeeritavad äri/tootmismaa krundid asuvad pos 1 ja pos 4. Kuna detailplaneeringu staadiumis pole teada, millise tegevusalaga (ning millised häiringud kaasnevad) ettevõtted asuvad planeeritavale alale tegutsema, on amet seisukohal, et detailplaneeringu elluviimisel ning tegevuse alustamisel tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid leevendusmeetmeid (müratõkete rajamist). Tööstusmüra, tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Juhime tähelepanu, et tuginedes ametile esitatud kaebustele, võib ka müra normtasemetele vastav müratase põhjustada elanikele häiringuid. Seetõttu soovitab amet saastetundlike objekte (sh elamud) mitte planeerida tootmistegevuse kõrvale ehk tootmis- ja elamualade vahele tuleks kavandada puhveralad. - Seletuskirjas lk 16 on kirjas järgnev: „detailplaneeringualal arendatav tegevus ja alast väljapoole naaberaladeni ulatuv mõju peab müra osas vastama sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetele“. Juhime tähelepanu, et alates 01.02.2017 on välisõhus leviva müra normtasemed kehtestatud KeM määruse nr 71 lisas 1. 	Allkirjastatud digitaalselt. Asukoht-CD ja seletuskirja kaust kooskõlastused	<ul style="list-style-type: none"> - Korrigeeritud lk 16 - Täiendatud ptk 3.10

			<p>Seletuskirja tuleks kirjeldatud osas korrigeerida.</p> <ul style="list-style-type: none">- Seletuskirjast selgub, et planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu on piirkond kergesti haavatav orgaaniliste ja mineraalsete reoainete suhtes. Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi asub planeeritavast alast umbes 85 m kaugusel Nehatu pumpla krundil puurkaev PRK0001010 (tarbijaid umbes 20). Seetõttu tuleks elanike joogivee kaitseks logistikapargi tegevuses arvestada võimaliku joogivee reostusohuga ning rakendada meetmeid ohu ennetamiseks (tegevuspiirangud, pinnase kaitse, tegevuskava reostuse tekkeks jmt).- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.		
--	--	--	--	--	--

Projektijuht:

/Liina Ollema/
