

**Harjumaa, Jõelähtme vald  
UUSKÜLA KÜLA,  
JÜRI MAAÜKSUSE  
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus  
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, 74202 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Osaühing Kinnisvara Grupp (äriregistrikood: 10392700)  
Rävala pst 8, 10143 Tallinn  
juhatuse liige: Toivo Külaviir  
tel: 504 5644; toivo@rrk.ee

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)  
MTR reg.nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungner  
[ivepungner@gmail.com](mailto:ivepungner@gmail.com)

TEHNIK: Keia Kuus  
keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton  
arno@opt.ee  
tel: 5698 3389

## KÖITE SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	3
6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	3
7. PIIRINAABRID.....	4
8. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
8.1. Maakasutus.....	4
8.2. Liikluskorraldus.....	4
8.3. Hooned ja rajatised.....	4
8.4. Tehnovõrgud.....	4
8.5. Kehtivad kitsendused.....	4
8.6. Reljeef.....	5
8.7. Haljastus ja keskkond.....	5
9. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	5
9.1. Planeeringulahendus.....	5
9.2. Hoonestustingimused.....	5
9.3. Servituudid.....	6
9.4. Arhitektuurinõuded.....	6
9.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	6
9.7. Keskkonnakaitse ja heakord.....	6
9.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	7
9.9. Tehnovõrgud.....	7
9.10. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.....	9

### V JOONISED

AS-01 Asukoha skeem	M ~
AS-02 Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
AS-03 Tugiplaan	M 1:500
AS-04 Põhijoonis	M 1:500
AS-05 Tehnovõrkude koondplaan	M



## **SELETUSKIRI**

### **1. SISSEJUHATUS**

Käesoleva planeeringu on tellinud Jõelähtme Vallavalitsus. Planeeringualale ei kehti varem koostatud detailplaneeringut. Planeeritava ala suuruseks on ca 4 ha.

### **2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Jõelähtme Vallavalitsuse 1.03.2018 korraldus nr 210 Uusküla Jüri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine;
- ala kontaktvööndis olevad detailplaneeringud:
  - Uusküla küla Muuga jaama laienduse raudteed ja Muuga sadam 3 osa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 258);
  - Jõelähtme valla Uusküla küla Liiva 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2000 otsusega nr 14);
  - Uusküla küla Pakti, Matsu III ja Madise IV maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2008 otsusega nr 407);
  - Uusküla küla Suureselja kinnistu, Vahenõmme IV kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 11.05.2017 otsusega nr 447);
  - Uusküla Nuudi tee 8 maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 21.09.2017 korraldusega nr 809).
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

### **3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD**

Geodeetiline alusplaan M=1:500 on möödistanud Osaühing OPTISET poolt 12.01.2007. Töö nr J-225/06.

### **4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 4 ha. Kavandatav detailplaneering on kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

### **5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE**

Kavandatav detailplaneering on kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

### **6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS**

Kinnistu asub Jõelähtme vallas, Uusküla külas, olemasolevas ja planeeritud tööstuspiirkonnas. Põhjas, Nuudi tee ja raudtee vahelisel alal asuvad Tallinna Sadama Muuga terminali teenindavad kommunikatsioonid. Nuudi tee on AS Tallinna Sadam omanduses. Lõunas asub Tallinna Sadamat teenindav 110 kV kõrgepinge elektriliin kaitsevööndiga 50 m, piirnedes seejärel elamumaadega Söödi tee 10, 8, 6 ja 4. Läänest piirneb kinnistu Nuudi tee 8

maatulundusmaaga. Idast piirneb kinnistu Kiviloo tee 2 tootmis- ja ärimaaga ning Kiviloo tee 4 ärimaaga.

## 7. PIIRINAABRID

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Nuudi tee 8	2,41 ha	24504:004:1030	Maatulundusmaa 100%
Söödi tee 10	1500 m <sup>2</sup>	24504:004:1038	Elamumaa 100%
Söödi tee 8	1503 m <sup>2</sup>	24504:004:1039	Elamumaa 100%
Söödi tee 6	1503 m <sup>2</sup>	24502:004:0005	Elamumaa 100%
Söödi tee 4	1091 m <sup>2</sup>	24502:004:0011	Elamumaa 100%
Kiviloo tee 4	8848 m <sup>2</sup>	24504:004:1057	Ärimaa 100%
Kiviloo tee 2	8869 m <sup>2</sup>	24501:001:1041	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%

## 8. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala moodustavad: Jüri maaüksus (katastritunnus: 24504:004:0930; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,7 ha) ja Jüriserva maaüksus (katastritunnus: 24501:001:1040; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 722 m<sup>2</sup>).

Planeeritav ala asub Uuskülas Muuga sadama ja Muuga raudteejaama ning Uusküla elamumaade naabruses.

### 8.1. Maakasutus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Jüri	3,7 ha	24504:004:0930	Maatulundusmaa 100%
Jüriserva	722 m <sup>2</sup>	24501:001:1040	Maatulundusmaa 100%

### 8.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs on AS-i Tallinna Sadam eraomandis olevalt Nuudi teelt.

### 8.3. Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal hooned puuduvad.

### 8.4. Tehnovõrgud

Kinnistul on edela-kirde suunalised kuivenduskraavid, mis läbivad idasuunas olevaid Pakti, Matsu III ja Madise IV detaiplaneeringuga moodustatud kinnistuid Kiviloo tee 2 ja 4. Kuivenduskraavid suubuvad lõuna-põhja suunalisesse kraavi. Eelnevalt mainitud kinnistutelt on edela-kirde suunalised kuivenduskraavid likvideeritud. Kinnistut läbib kõrgepingeliin 25 m kaitsevööndiga kummalegi poole liinist.

### 8.5. Kehtivad kitsendused

- Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” on 35–110 kV pingega õhuliinide korral õhuliini kaitsevöönd maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on 25 m;

- Tee muldkehas asuva kaitsevööndiga ehitise tähistamisel lähtutakse tee omaniku AS Tallinna Sadam määratud lepingulistest tingimustest, millega on määratud Nuudi tee kaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja teljest;
  - Nuudi tee äärsetele kuivenduskraavidele rakendub Veeseaduse kohane veekaitsevöönd, milleks on maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km<sup>2</sup> 1 m laiune ala ümber veekogu (kraavi);
  - kinnistu vahetus läheduses ei asu sideehitise kaitsevööndisse kuuluvaid sideehitisi.
- Kehtivad kitsendused on kantud planeeringu tugiplaanile.

## 8.6. Reljeef

Kinnistu on reljeefilt kaldega põhja suunas ning hoonestamata.

## 8.7. Haljastus ja keskkond

Kinnistu on kaetud valdavalt pajuvõsaga, lõunapoolses osas 110 kV elektriliini all on rohumaa. Tee ääres on väiksemad kased. Kinnistu läänepoolses osas on mõned üksikud puud, ülejäänud on ainult võsa.

# 9. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

## 9.1. Planeeringulahendus

Olemasoleva elamuala laienemine Nuudi tee poole ei realiseeru, kuna 110 kV kõrgepingeliini kaitsevööndisse elamuala rajamine on vastuolus elamualale esitatavate tervisekaitsenõuetega (elektri- ja magnetvälja mõju). Äri- ja tootmisala ning elamuala vaheliseks puhvertsooniks jääb kõrgepingeliini kaitsevöönd laiusega 50 m.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritu toetab äri- ja tööstusmaa maaüksuste koondumist Nuudi tee äärde. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatavat toetab koostatud ja rakendatud Madise IV, Matsu III, Pakti kinnistute detailplaneeringud. Nimetatud detailplaneeringus on järgitud kehtiva üldplaneeringu printsiipe, tööstus- ja ärimaa maaüksused on kavandatud Nuudi tee äärde ning olemasolevate väikeelamumaa maaüksuste ning planeeritud ärimaa maaüksuste vahele on kavandatud roheala ja müravall.

Jõelähtme valla ÜP Seletuskiri II eskiis näeb ette:

Tootmis- ja ettevõtluskeskkonna arengu soodustamine on oluliseks eelduseks majanduskeskkonna elavdamisel ja uute töökohtade loomisel. Tallinn-Narva mnt äärsed ja Muuga sadama piirkonnad on sobilikud äri- ja tootmistegevuse arendamiseks, kuna asuvad logistiliselt heas asukohas ja seal juba tegutsevad äri- ja tootmisettevõtted. Asukoht transiitmagistraali ja suuremate teede ääres võimaldab paremini transpordivood suunata maanteele elamu-, puhke- ja ühiskondlike alasid läbimata. Samuti omavad tootmis- ja ettevõtlusaladena jätkuvalt potentsiaali juba toimivad tootmispiirkonnad alevikes ja külakeskustes, kuna nende asukoha valikul on eelnevalt arvestatud logistilise asukohaga, alevike ja külade üldstruktuuriga (elamualade ja tootmisalade omavaheline paigutus). Üldjuhul on need piirkonnad juba varustatud tehnovõrkudega, mis teeb tehnovõrkude naaberladele rajamise majanduslikult otstarbekamaks.

Tootmis- ja ettevõtluspiirkondade arendamist üldplaneeringuga määratud piirkondades ja põhimõtete alusel toetab ka koostatav Harju maakonnaplaneering 2030+.

Maakonnaplaneering näeb ettevõtluspiirkonnana eelkõige planeeringulahenduse järgseid linnalise asustusega alasid, kus on olemas nii tehniline taristu, logistilised ühendused kui ka piirkonna parim tööjõupotentsiaal. Haja-asustusel on oluline soodustada mikro- ja väikeettevõtluse arengut, mis tagaks elanikele töökohtade olemasolu kohapeal.

## 9.2. Hoonestustingimused

Jüri kinnistule planeeritakse rajada laomajand ehitusaluse pinnaga 18900 m<sup>2</sup>, maksimaalse kõrgusega +21,60 abs. Maapinna keskmine kõrgus on kinnistul 6,50 m. Laohoone põrand planeeritakse ümbritsevatest teedest natukene kõrgemale.

Hoone kõrgus 14 m. Hoone kõrguse tingivad järgmised tingimused:

- kinnistule on planeeritud laohoone;
- lao riulite optimaalne kõrgus on 11 m, millele lisandub kaubaalus kõrgusega 1,5 m;
- hoone on projekteeritud katusefermidega, mille kõrgus on 1,5 m.

Planeeritav laohoone on lihtsa arhitektuurse lahendiga neljakandiline hoone mille täpne arhitektuurne lahendus esitatakse hoone eelprojekti raames.

Hoonesse on planeeritud külma laohoonena.

Detailplaneeringuga on ettenähtud antud kinnistule üks sissepääs ja üks väljapääs – põhja poolt Nuudi teelt. Krundil toimub ühesuunaline ringliiklus (vt põhijoonis).

Ööpäevaringset tegevust ei ole planeeritud.

Kinnistu ümbritsetakse piirdeaia ja automaatväravaga. Piirdeaia eesmärk on tagada maksimaalne turvalisus, seetõttu on piirdeaed planeeritud kõrgusega kuni 2,5 m. Piirdeaia lahendus koostatakse hoone eelprojekti käigus vastavalt kõrgendatud turvalisuse nõuetele.

## 9.3. Servituudid

Detailplaneeringuga seatakse järgmised servituudid:

- Kõrgepinge õhuliin 110 kV, valdaja AS Tallinna Sadam.

## Krundi ehitusõigus ja piirangud

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind	Täisehituse %	Lubatud suurim korruselisus	Suurim lubatud hoonete arv	Parkimiskohtade arv krundil	Piirangud
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Jüri	37722	18900	50,1	2	2	42	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd R=10 m</li> <li>• Kõrgepingeliini kaitsevöönd 50 m</li> <li>• Madalpingeliini kaitsevöönd 2 m</li> <li>• Teekaitsevöönd 4 m</li> <li>• Veekaitsevöönd 1 m</li> </ul>

## 9.4. Arhitektuurinõuded

- Ehitisesalune pind 18900 m<sup>2</sup>;
- suletud brutopind 20900 m<sup>2</sup>;
- katusekalle 0 – 30°;
- krundile on lubatud ehitada kuni 2 hoonet;
- hoonete kõrgus +21,60 abs;
- välisviimistlus heledaks värvitud betoon, metall, puit, klaas ja/või kombineeritud materjalid;
- lahtine hoonestusviis;
- nõutav parkimiskohtade arv lahendatud omal krundil – 42 kohta;
- tuleohutusklass TP-3, mis täpsustub hoone eskiisprojekti koostamisel.

## 9.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Krundile on tagatud sissepääs Nuudi teelt.

Ühendusteede alla on projekteeritud teetruubid, millede eelprojekt on koostatud.

Projekteeritud parkimiskohtade arv töötajatele ja külalistele on 42 kohta. Sõiduautode parkimine on projekteeritud kinnistule. Põhiosas toimub sõiduautode parkimine Nuudi tee poolses osas. Parkimiskohtade projekteerimisel on arvestatud ka võimalusega, et võib tekkida vajadus täiendavate parkimiskohtade järgi ning need on projekteeritud hoone lõunaseina äärde.

Krundisisene sissesõidutee on ühesuunaline. Hoone on projekteeritud korruga käitlema vähemalt kuut kesktelg- või poolhaagist. Haagiste dokkimine on projekteeritud hoone pikikülgedele. Logistika õigel korraldamisel ei teki vajadust haagisrongide parkimisele Nuudi teel. Vajadusel on võimalik haagisronge parkida kinnistu piires.

Parklas olevale sadeveekanalisisatsioonile on planeeritud normidekohane õli-liivapüüdur. Enne puhastatud sademetevete juhtimist pinnavee ärajuhtimise kraavi peab olema reostustaseme proovi võtmise võimalus (kontrollkaev).

### **9.7. Keskkonnakaitse ja heakord**

Kinnistu on kaetud võsaga, lõunapoolses osas 110 kV elektriliini all on rohumaa.

Kinnistu piirneb lõunas-kagus 110 kV elektriliini ja elamukruntidega, seetõttu on planeeritud jätta nimetatud ala haljastatud puhvertsooniks. Puhvertsooni istutatakse puid (30–40 tk) ning koos madalhaljastatud muldvalliga on puhvertsoon täiendavaks mürabarjääriks elamumaa ja tootmismaa vahel. Nuudi teega külgnevale alale (erastatav ribasus) on planeeritud täiendav kõrghaljastust (ca 10 puud). Kinnistu läänepiirile on planeeritud kõrghaljastus vastu piirdeaeda. Kinnistu idapiirile kõrghaljastust ei ole planeeritud.

Kinnistu haljastus lahendatakse eraldi haljastusprojektiga, mille käigus täpsustatakse haljastuse liigiline koosseis ja täpne asukoht.

Jäätmete käitlus toimub vastavalt Jäätmeseadusele ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekonteinerid on planeeritud kinnistul Nuudi tee äärde.

Akukon Oy Eesti filiaali poolt 23.02.2009 koostatud ekspertiisi nr 8592-1.1 „Jüri II detailplaneeringu keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine” järgi on peamiseks müraallikaks käsitletaval alal Nuudi tee liiklusrüü. Arvutustest selgub, et planeeritud laohoone fassaadini ulatub päevasel ajavahemikul olemasoleval Nuudi tee liiklussageduse juures kuni 61 dB ja öisel ajal kuni 53 dB. Teest kaugemal eluhoonete juures on müratasemed ~20 dB võrra madalamad. Hinnangu järgi, arvestades mõjuvaid müratasemeid, ei ole peale administratiivsete meetmete kaubavedude korraldamisel ja tehnoseadmete valikul ning asukoha määramisel muude meetmete rakendamine vajalik. Projekteeritud hoone kasutamisel tuleb tagada, et müra normtasemed lähimate eluhoonete juures oleksid tagatud. Laohoone igapäevasel kasutamisel tuleb tagada, et kaubaautod ei seisaks töötava mootoriga hoone kagupoolses otsas. Vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” Tabelis 6.3 – „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule projekteeritakse hoone välispiirete konstruktsioonid tänavapoolsel küljel selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt  $R_w + C_{tr} \geq 30$  dB.

Maksimaalse müravarjestuse tagamiseks väikeelamupiirkonnale on kinnistule planeeritud kõrghaljastus koos projekteeritud müravalliga. Projekteeritud müravall moodustab teiste kinnistutega ühtse müratõkkeliini.

Väliskeskkonnas leviv müra kahaneb kaugusega müraallikast, sumbudes pinnases ja erinevate takistuste (puud, põõsad) taga. Vahemaa lähima oletatava elumaja ja veokite dokkimise ala vahel on 75 m. Laohoones mürarikast tegevust ei ole planeeritud. Ladustamiseks kasutatakse elektrilisi tõstukeid. Ööpäevaringset sõidukite liikumist kinnistu territooriumil ei ole planeeritud. Samuti ei ole tõenäoline vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja iseloomuliku lõhna teke. Tegevusega kaasnevate avariolukordade võimalus on minimaalne.

### **9.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks**

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuletõrje veevajadus sõltuvalt hoone kubatuurist ja tulepüsivusklassist väliseks kustutusveeks on 35 l/sek, mille tagamiseks on projekteeritud kinnistu põhjapoolse piiri loode poolsesse ossa sissesõidutee äärde 300 m<sup>3</sup> tuletõrjeveemahuti (vt põhijoonis).

AS Tallinna Sadam tagab hüdrantist 5 l/sek kustutusvett.

Hoone tulepüsivuse klass on TP-3 ja kuulub VI kasutusviisiga hoonete hulka.

TP-3 klassi tööstus- ja laohoonet võib rajada vaid ühekorruselisena, kõrgusega kuni 14 m.

TP-3 klassi hoonesse võib üldjuhul ette näha vaid 1. tuleohuklassi kuuluvat tootmistegevust või tehnoloogilist protsessi. Lubatud on V kasutusviisiga kontor mis projekteeritakse eraldi sektsioonina. Korruselise kontoriosa puhul peab tuletõkkesektsioon vastama TP-2 nõuetele.

Hoonete projekteerimisel tuleb võtta kasutusele abinõud lähtudes „Tuleohutusnormidest ET-1-0109-0235”.

### 9.9. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritud alal või selle vahetus läheduses on olemas järgnevad kommunikatsioonid Nuudi tee ääres:

- Maardu linna varustav maapealne kaugsoojustorustik;
- Sidekaabel;
- 0,4 kV maakaabel;
- AS-ile Tallinna Sadam kuuluv kanalisatsiooni survetorustik;
- 10 kV õhuliin (Nuudi tee ääres)

Ja 110 kV õhuliin planeeringualal.

#### Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Tallinna Sadama poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 31.08.2017 nr TSE 01-05/17-1158/4797.

Loo Vesi OÜ ei suuteline olemasolevate tehniliste võimsustega piirkonda vett tarnima.

Veeühendus tarbimisega kuni 30 m<sup>3</sup>/kuus on projekteeritud Muuga sadama veevõrgust. Liitumine on projekteeritud ette Nuudi tee äärsest mõlemast magistraaltorust (kaks d 160 mm plastiktoru ühises malmhülsis 400 mm). Liitumispunkti ette on projekteeritud liitumiskaev sulgarmatuuri ja veemöödusõlmega. Liitumispunkti alates jääb toru liituja omandisse ja teenindada. Töörõhk Tallinna Sadama torustikus on 3 baari.

Liitumispunkti tööjoonised koos katendite taastamisega lahendatakse hoone eelprojekti käigus.

Reovee ära juhtimiseks (kuni 30 m<sup>3</sup>/kuus) on projekteeritud kinnistule reoveepumpla pumpamisega Nuudi tee äärsetesse survetorudesse (üks plastik d=200 mm ja teine malm d=400 mm, rõhk torudes kuni 4 baari) koos liitumiskaevu ja sulgarmatuuriga kaevus.

Reoveepumpla kuja on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele „Kanaliseerimisvõrgu ehitiste veekaitsenõuded” § 8. alusel: Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 10 meetrit.

Liitumispunkti alates jääb toru liituja omandisse ja teenindada. Teenuse osutamise lepingu sõlmimisel, lepatakse kokku reovee reostustaseme proovide võtmise tingimused.

Tuletõrjeveevarustus hoone(te) sisevesikute jaoks, kuni 2×2,5 l/s, on projekteeritud hoonesisesele veevõrgu veele.

Väliseks tulekustutuseks on projekteeritud 300 m<sup>3</sup> tuletõrjevee mahuti kinnistu piirile kõvakattega alusele. Tuletõrjeveevõtu mahuti tööpiirkond on 200 m.

Sajuvee ära juhtimise eelvooluna on projekteeritud kasutada Nuudi tee äärset teekraavi vastavalt AS-iga Tallinna Sadam sõlmitud kokkuleppele.

Detailplaneering ei piira Nuudi tee teekraavi süvendamise/laiendamise võimalust.

Krundil on edela-kirde suunalised kuivenduskraavid, mis suubuvad lõuna-põhja suunalisesse kraavi. Kolm edela-kirde suunalist kraavi on planeeritud likvideerida. Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed puhastatakse enne kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli-liivapüüdurites. Enne puhastatud sajuvee juhtimist pinnavee ära juhtimise kraavi on projekteeritud reostustaseme proovi võtmise võimalus.

Sadevete norm (vastavalt standardile EN 858-2) on Eestis 80 l/(s'ha). Planeeritud kinnistu on suurusega 3,7 ha seega sademeid langeb ca 296 l/(s'ha).

Vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktide asukohad lahendatakse hoone eelprojekti käigus ning kooskõlastatakse valdajaga AS Tallinna Sadam.

### **Elektrivarustus**

Planeeritud ala elektrotehniliste välisvõrkude lahendus on koostatud lähtuvalt OÜ Elektrilevi tehnilistest tingimustest nr 302309, väljastatud 01.09.2017.

Jõelähtme Uusküla, Jüri maaüksuse ja lähiala hoone keskpingel liitumiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab kinnistule eraldiseisva ühesektsioonilise 10 kV jaotuspunkti. Jaotuspunkti projekteeritakse 10 kV jaotusseade, mõõtekamber ning omatarbeträfo.

Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Jaotuspunkti ei ole lubatud paigaldada kliendile kuuluvaid seadmeid.

Projekteeritava jaotuspunkti toiteks projekteeritakse ja ehitatakse 10 kV kaabelliin alates alajaama „Nuudi tee” vabalt 10 kV fiidriit.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub Tarbija toitekaabli kingadel 10 kV mõõtekambris. Alates liitumispunktist ehitab Tarbija ise oma vajadustele vastava elektrivõrgu. Tarbijale kuuluva trafo kaitsmine näha ette Tarbija paigaldises. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Liitumislepingu allkirjastamisel esitada Tarbija paigaldise keskpinge skeemid.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda Liitumistasu. Pärast liitumistaotluse esitamist ja liitumistasu lepingukohast tasumist teostab Elektrilevi OÜ projekteerimis- ja ehitustööd. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Komplektalajaamale on koht 10/0,4 kV krundi põhja küljel, Nuudi tee ääres juurdepääsuga kirde poolsest küljest (vt põhijoonis).

Kaabli trasside valikul on arvestatud teede ja teiste kommunikatsioonidega.

AS-i Tallinna Sadam omandis oleva 110 kV õhuliinile peab olema tagatud juurdepääs pidevalt ja liini omaniku nõudel tühjendatakse parkla vähemalt 6 tunni jooksul.

### **Sidevarustus**

Side lahendused otsustatakse ehitusprojekti valmimisel vastavalt konkreetsele vajadustele ning selleks ajaks olemasolevatele tehnilistele lahendustele.

## **9.10. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava**

- Moodustada planeeringukohased kinnistud;
- Seada vajalikud servituudid;
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede / parklate ehitamiseks;
- Kasutuslubade taotlemine.