
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	6
3.	Planeeringuga kavandatav	6
3.1.	Üldplaneeringu muutmise põhjendused.....	7
3.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad	7
3.3.	Haljastus ja heakord. Vertikaalplaneering.....	8
3.4.	Keskkonnakaitse abinõud.....	9
3.5.	Looduskaitse	11
3.6.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	11
3.7.	Tehnovõrgud	13
3.8.	Tuleohutuse tagamine.....	18
3.9.	Kuritegevuse ennetamine	19
3.10.	Planeeringu realiseerimine.....	20
4.	Planeeringuala tehnilised näitajad	21

Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:20000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:10000
DP-03	Tugiplaan	M1:1000
DP-04	Põhijoonis	M1:1000
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M1:500

Lisad

Lisa 1: Fotod – olemasolev olukord

Lisa 2: Planeeringuala 3d illustratsioonid

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Loo alevikus asuva Lõuna tee 49 (katastritunnus: 24501:001:0803; sihtotstarve: tootmismaa 100%; pindala: 9524m²) maaüksuse ja selle lähiala Lõuna tee 20 (kü: 24501:001:0804, Sihtotstarbeta maa 100%, pindala 13017 m²), Pöldma (kü: 24504:003:0080, Maatulundusmaa 100%, pindala 41965m²) ja Põllu (kü: 24504:003:0072, Maatulundusmaa 100%, pindala 35288m²) maa-alale ning osaliselt Lõuna tee lõik 3 kü 24501:001:0089, Transpordimaa 100%, pindala 6422 m² (sellest on planeeringualal 4250m²) tee maa-alale.

2. juunil 2017, Jöelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 495 „Loo alevik Lõuna tee 49 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Lõuna tee 49 ja lähiala tootmis- ja ärimaa kruntideks jagamine; hoonestusala ulatuse ja ehitusõiguse määramine hoonete rajamiseks, avaliku kasutusega teele juurdepääsu lahendamine, tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala suuruseks on ca 10 ha.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa, osaliselt põllumaa ja osaliselt looduslik haljasmaa. Detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas tootmismaaaks.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (2. juunil 2017, Jöelähtme Vallavalitsuse korralduse nr 495 Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub tootmistegevus, mis toob kaasa KSH vajaduse, siis tulenevalt KeHJS § 35 lõikest 11, algatatakse KSH. Käesolevaks ajaks on osaliselt selgunud planeeringualale planeeritavatele kruntidel kavandatav tegevus (krundil pos. 1 – puitdetailide tootmine, krundil pos. 4. ja 6 – metallkonstruktsioonide tootmine, krundil pos. 3. teedeehitustehnika hoiustamine), ülejäänud kruntide osas selgub täpsem tegevusala ehitusprojektide koostamisel. Vajadusel tuleb ehitusprojekti koosseisus kaaluda KMH-d.

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

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Jöelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209)
- uus Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62), *informatiivne, kuni uue Jöelähtme valla ÜP kehtestamiseni on kehtiv loetus eelmisena märgitud Jöelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla ÜP;*
- Jöelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15. jaan. 2015.a nr 36, jõustunud 01. märts 2015.a)
- 2.juuni 2017 Jöelähtme Vallavalitsuse korraldus nr 495 „Loo alevik Lõuna tee 49 maaüksuse ja lähiala 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 projekteerimismid, 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:

Geodeetilised alusplaanid

OÜ Melbra töö nr 03 G 16 Harju maakond, Jõelähtme vald Loo alevik, Lõuna tee 49 geodeetiline alusplaan, teostatud 05.02.2016

OÜ Melbra töö nr 36 G 16 Harju maakond, Jõelähtme vald Loo alevik, Põldma geodeetiline alusplaan, teostatud 14.06.201

OÜ Melbra töö nr 36-2 G 16 Harju maakond, Jõelähtme vald Loo alevik, Põllu geodeetiline alusplaan, teostatud 04.10.2016

OÜ Melbra töö nr 36-1 G 16 Harju maakond, Jõelähtme vald Loo alevik, Lõuna tee geodeetiline alusplaan, teostatud 27.07.2016

Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, Kõrgused Balti süsteemis

Ehitusgeoloogilisi uuringuid krundil ei tehtud.

Detailplaneeringu alal ja lähi naabruses on kehtivad järgnevad detailplaneeringud (vt skeem joonisel DP-2):

Loo aleviku Saha tee 24 ja 24a maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 otsusega nr 227);

Liivamäe küla Vanasauna 2 maaüksusedetailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 41);

Loo aleviku Sitika maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 86);

Saha küla ja Loo aleviku Miku 1, Miku 2 ja Miku 3 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2007 otsusega nr 161);

Liivamäe küla Uuetoa I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 226);

Loo aleviku Lõhe ja Künisaare kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 VV otsusega nr 460);

Loo alevik Talleggi detailplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavalitsuse 16.08.2018 korraldus nr 671).

2. Olemasolev olukord

2.1. Asend

Planeeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Loo aleviku lõunaosas juurdepääsuga Lõuna teelt.

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

Planeeringuala hõlmab kinnistuid:

Lõuna tee 49

24501:001:0803

Tootmismaa 100%

pindala: 9524m²

Lõuna tee 20	24501:001:0804	Sihtotstarbeta maa 100%	pindala: 13017 m ²
Põldma	24504:003:0080	Maatulundusmaa 100%	pindala: 41965 m ²
Põllu	24504:003:0072	Maatulundusmaa 100% (geodeetilisel mõõdistuse järgi 35233 m ²)	pindala 35288 m ²
ja osaliselt juurdesõiduteed			
Lõuna tee lõik 3	24501:001:0089	Transpordimaa 100%	pindala 6422 m ² (sellest maaüksusest jääb planeeringualasse 4250m ²)

Planeeritav ala maapind on suhteliselt tasane, väikese langusega idast läände. Lõuna tee 49 ja 20 kinnistutel esineb tehiskalle kuni 2m ümbritsevast maapinnast kõrgemaid valle, vallipealne kõrgeim mõõdistatud punkt on abs. kõrgusega 36.86. Planeeringuala on mitmeid sademete vee kogumiskraave, madalaim mõõdistatud maapinna kõrgus on kraavis 31.15

Detailplaneeringu ala lähi piirkond koosneb enamasti maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest. Planeeringuala idaküljele on moodustatud Saha küla ja Loo aleviku Miku 1, Miku 2 ja Miku 3 kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2007 otsusega nr 161) elamumaa kinnistud Karukella tee 12,14,16,18, mis on seni hoonestamata. Lõuna tee 49 maaüksuse puhul on tegemist olemasoleva tootmismaaga, Lõuna tee 20 sihtotstarbeta kinnistu on kasutusel inertsete materjalide ladustusplatsina ning lähi piirkonnas asub olemasolev Talleggi tootmisterritoorium ja AS Eesti Traadi ÄRI- JA tootmishoone (EHR kood 120829105, kasutusluba 181237/15339) krunt- Lõuna tee 10 (24501:001:0884; Tootmismaa 90% Ärimaa10%)

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

Loetletud kinnistute andmed on toodud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>)

loodes ja kirdes

Külviku 24504:003:0144 Maatulundusmaa 100% 54932m²

idas

Nurmiku 24504:003:0681 Maatulundusmaa 100% 59165m²

kagus

Karukella tee 12 24504:003:0737 Elamumaa 100% 3336 m²
Karukella tee 14 24504:003:0738 Elamumaa 100% 3011 m²
Karukella tee 16 24504:003:0739 Elamumaa 100% 3005 m²
Karukella tee 18 24504:003:0741 Elamumaa 100% 2998 m²
Karukella tee 24504:003:0742 Transpordimaa 100% 28156 m²

lõunas

Nõmmiku 24504:002:0172 Maatulundusmaa 100% 43512 m²
Kingu 24504:002:0099 Maatulundusmaa 100% 16522 m²
Ado 24504:002:1090 Maatulundusmaa 100% 55417 m²

edelas

Lõuna tee lõik 6 24501:001:0885 Transpordimaa 100% 973 m²
(Lõuna tee 10 kinnistu põhjaservas on ol.oleva Lõuna tee laiendus)
Lõuna tee 10 ja Ado kinnistu vahele jääb reformimata kruuskattega tee

läänes

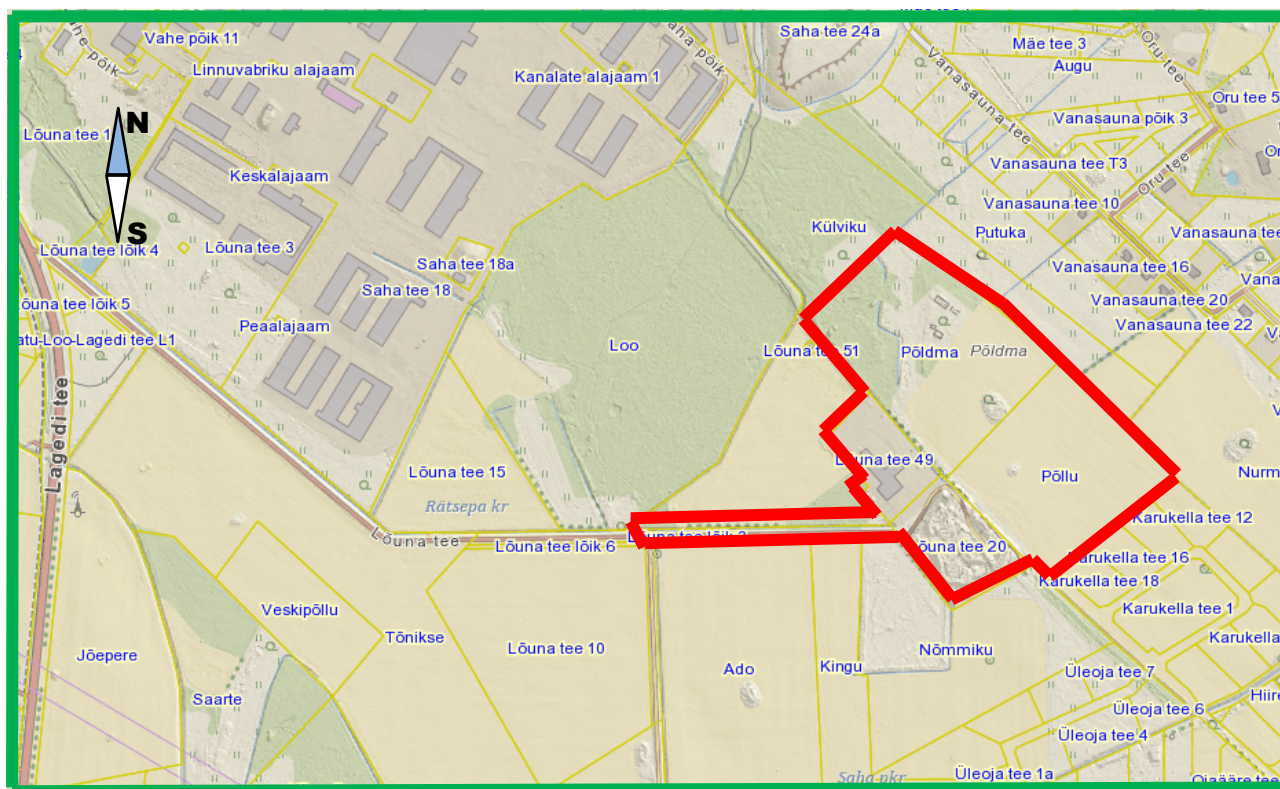
Loo 24504:002:1170 Maatulundusmaa 100% 114862 m²
Lõuna tee 47 24504:002:0664 Maatulundusmaa 100% 34394 m²

Planeeringualast ca 4m kaugusele jääb veel Proteiinitsehhi pumbamaja (EHRkood 116070660 ehitistealune pind 26 m²) kinnistu:

Lõuna tee 51

24504:002:0322

Tootmismaa 100%

205 m²

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



planeeringuala



kontaktvööndi piir

2.2. Hoonestus ja rajatised

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

Lõuna tee 49 maaüksus on hoonestatud tootmishoonega – proteiinitsehh (EHR 116029764, ehit.alune pind 1193m²), hoone rekonstrueerimiseks on 29.06.2018 välja antud ehitusluba nr 1812271/15517

Põldma kinnistul on hoonete vundamentide varem, teised planeeringuala maaüksused on hoonestamata.

Põldma kinnistu piirist ca 9m kaugusele jääb veel Proteiinitsehhi pumbamaja (EHRkood 116070660 ehitistealune pind 26 m²) hoone

2.3. Tehnovarustus

Planeeringualal on Lõuna tee 49 kinnistul olemasolevat tootmishoonet varustavad tehnovõrgud:

- maagaasi jaotustorustik Loo-Maardu B3
- Proteiini pumpla keskpinge elektriõhuliin
- madalpinge el. kaabelliin
- sidekaabelliin
- veetorustik
- reoveekanaliseer. torustik ja kogumiskaev
- sademeveetorustik ja sademevee kraavid

Planeeringuala vahetus naabruses on Lõuna tee 51 kinnistul on Proteiinitsehhi pumpla puurkaev PRK0000882

2.4. Piirangud ja kitsendused

Planeeringualal on olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid:

puurkaevu sanitaarkaitseala;

gaasipaigaldise kaitsevöönd;

elektripaigaldiste kaitsevööndid;

sidepaigaldise kaitsevöönd,

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt jääb detailplaneeringu alale II kategooria kaitsealuse liigi kanakull elupaik.

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.

Maa-alal ei asu kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid

Planeeringualal asuvad geodeetiliste markide kaitsevööndid: polügonomeetria kohaliku võrgu III järgu märk nr 2045 (andmebaasi id 49457) ja seinareeper nr 1155 (andmebaasi id 49645) nivelleerimine 4. klass.

Väljapoole planeeringuala planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndisse jäävad olemasolevad geodeetiliste polügonomeetria märgid nr 2044 (andmebaasi id 49456) ja ja 2046 (andmebaasi id 49458).

Polügonomeetria märgi kaitsevöönd on 3 m ja seinareeperi kaitsevöönd on 0,5 m. Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Kui tööde käigus ei ole võimalik säilitada olemasolevat polügonomeetria märki, tuleb see ümber tõsta sobivasse asukohta nii, et säiliks nähtavus naaberpunktile. Kui ei ole võimalik säilitada seinareeperit nr 1155, siis tuleb ette näha reeperi asendamine uuega. Geodeetiliste märkide ümbertõstmise ja möödastamise tuleb tellida geodeesiafirmalt, (töö täitjal vajalik Geodeet, tase 6 kutsetunnistuse olemasolu). Geodeetiliste märkide ümbertõstmise ja möödastamise (või kontrollmöödistamise) tulemused tuleb esitada Maa-ameti geodeesia osakonnale.

3. Planeeringuga kavandatav

Detailplaneeringu eesmärgiks on Lõuna tee 49, 20, Põldma ja Põllu kinnistutele tootmis- ja ärimaa kruntide moodustamine, sealjuures Põldma ja Põllu kruntide jagamine; hoonestusala ulatuse ja ehitusõiguse määramine hoonete rajamiseks, avaliku kasutusega teele juurdepääsu lahendamine, tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringualale on kokku kavandatud 9 tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti (pos 1-9) koos hoonete rajamiseks ehitusõiguste määramisega. Trafoalajaamade ehitamiseks eraldi krunte ei moodustata, määratakse servituudivajadusega alad võrguvaldaja kasuks. Trafoalajaamad võib ehitada ka samale krundile ehitatava hoone gabariidis, kuid sel juhul on lubatud kruntidele pos 3 ja pos.5 kummalegi 2 hoonet. Krundijaotusskeem on näidatud joonisel DP-04.

Ehitistele esitatavad arhitektuurinõuded vt ptk 3.2. Täpsed tegevusalad tootmiskruntidel selguvad ehitusprojekti koostamise käigus. Vajadusel tuleb ehitusprojekti koosseisus kaaluda KMH-d.

Planeeritud on kinnistutele juurdesõiduteed koos võimaliku kergliiklusteega, sealjuures eraldi tee maa krundi pole moodustatud, tee maa-alale seatakse läbipääsuservituut, servituudivajadusega ala ulatus on näidatud joonisel DP-04.

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 pere-, paaris- ja ridaelamumaa, osaliselt põllumaa ja osaliselt looduslik haljasmaa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub tootmistegevus, mis toob kaasa KSH koostamise vajaduse siis tuleb KSH koostamine algatada.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud printsibist, et planeeritavatel tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistutel (pos 1 -pos 9) tuleb tagada üldplaneeringukohane haljasmaa osakaal minimaalselt 20% krundi pindalast ning krundi suurim ehitistealune pind on väiksem kui 70% krundi pindalast.

Planeeringualal leidub esmatähtis liik, mille levikuala negatiivne mõjutamine planeeritava tegevuse poolt on vähetõenäoline - vt ptk 3.5

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 pere-, paaris- ja ridaelamumaa, osaliselt põllumaa ja osaliselt looduslik haljasmaa.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna Lõuna tee 49 maaüksuse puhul on tegemist olemasoleva tootmismaa ja lähi piirkonnas asub olemasolev ulatuslik Talleggi tootmisterritoorium (Loo aleviku Talleggi DP, vastuvõet.16.08.2018 VV korraldusega 671). Samuti on Lõuna tee äärde Loo aleviku Lõhe ja Künisaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud 15.06.2017 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 460) Eesti Traadi tootmisettevõtte (äri- ja tootmishoone EHR kood 120829105, ehitusluba 1712271/33528). Planeeringualasse jääva Lõuna tee 20 (24501:001:0804; Sihtotstarbeta maa) maaüksust on kasutatud inertsete jäätmete ladustamiskohana, isetekkeline ladustuskoht tuleb likvideerida. Maaüksuse kasutuselevõtmisega tootmis- ja ärimaana krunt puhastatakse jäätmetest, heakorastatakse ning tootmis- ja ärihoonete rajamisega luuakse uusi töökohti .

Seega on planeeringuala piirkond tegelikult väljakujunenud juba tootmisüksuste ala, kuhu ei ole otstarbekas uusi elamuallasid kavandada.

Vastavalt Planeerimisseadusele võib Detailplaneering 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. Kuna käesoleva planeeringuala lähi piirkond 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 2 korrust.

Piirded

Krundi piirded peavad sobima välisviimistlusega. Kruntide piiridele võib rajada piirdeaiad, läbipääsuservituudiga teede ala tuleb jätta piiretest vabaks. Piirete kõrgus soovitatavalt 1,5m, maksimaalselt lubatav kuni 2,0 m. Planeeringuala perimeetrile rajatakse müratõkkevall, mis soovitatav haljastada mitmerindelise kõrghaljastusega – kombineerituna erineva kasvukõrgusega puud ja põõsad. Müratõkkevalli ulatus on näidatud põhijoonisel DP-04.

Hooned paigutada paralleelselt või risti uue juurdesõiduteega, hooned võib orienteerida ka risti või paralleelselt krundi piiriga.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3.

3.3. Haljastus ja heakord. Vertikaalplaneering

Planeeritavatel tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistutel (pos 1 - pos 9) tuleb tagada üldplaneeringukohane haljasmaa osakaal minimaalselt 20% krundipindalast ning krundi suurim ehitistealune pind on väiksem kui 70% krundi pindalast. Planeeringu põhijoonisel on näidatud haljasala soovituslik asukoht krundil, haljasala paiknemine täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeringuala perimeetrile rajatakse müratõkkevall, mis soovitatav haljastada mitme rindelise kõrghaljastusega – kombineerituna erineva kasvukõrgusega puud ja põõsad. Müratõkkevalli rajamisel kasutatakse maksimaalselt ära planeeritud hoonestuse ja teede- ning platside alustelt aladelt rajamistööde ettevalmistamisel pinnase koorimisel üle jäävat materjali. Müratõkkevall rajatakse ca 3 m kõrgusena ja haljastatakse. Müratõkkevalli ulatus on näidatud põhijoonisel DP-04. Detailne lahendus tehakse ehitusprojektiga

Planeeringuga on määratud võimalikud hoonestusalad. Täpsed tegevusalad tootmiskruntidel selguvad ehitusprojekti koostamise käigus, hoonete asukohad määratakse ehitusprojektiga. Kruntide ehitusprojektidega tuleb lahendada ka haljastus.

Ehitusprojekti koostamisel tellida 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, mida vajadusel täiendatakse uusistutustega. Haljastuslahendus koostada ehitusprojekti staadiumis konkreetse hoonete paigutuse ja manööverdusala vajaduse täpsustumisel.

Planeeringualal on tegemist on paepealse platooga ja olemasolev pinnas on suhteliselt õhuke. Kõrghaljastuse rajamiseks tuleb paepinnasesse haljastusprojektiga ette nähtud kohtadesse süvendada augud, mis täidetakse hiljem viljaka mullaga. Istutusaugu suurused ja istutatava taimmaterjali liigilisus määratakse kruntide ehitusprojektide koostamisel haljastusprojektiga.

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

Kuna tootmishoonete spetsiifikast tulenevalt on hoonestuse ümbruses suured liiklusalad, siis on soovitatav kasutada sõiduautode parkimiskohtade katendina asfaltkatte asemel murukivi-sillutist või murukärjega tugevdatud muruala.

Sõiduteedele antakse ühe- (või kahe-) poolne kalle, sademete veed kogutakse restkaevude abil ja suunatakse tee kõrvale planeeritud sademevee torustiku abil läbi õlipüüduuri olemasolevasse sademete vee

kraavidesse. Konkreetne lahendus täpsustatakse tee ehitusprojektiga. Kruntide sisene lahendus täpsustatakse hoonestuse ehitusprojektidega.

Planeeringuala on enamikul alal suhteliselt tasane ühtlase langusega kirdest edelasse, väljaarvatud lokaalsed kraavilõigud ning pinnasest ja inertsetest materjalidest kuhjatud olemasolev vall planeeringuala lõunanurgas Lõuna tee 20 maaüksusel. Nimetatud maaüksusel on ladustatud inertseid segamaterjale, mis tuleb enne ehitustööde kavandamist likvideerida. Maapinna kõrguste olulist muutmist pole kavandatud, väljaarvatud müratõkkevalli rajamine planeeringuala perimeetrile.

Sademevee käitlemise põhimõtted vt ptk 3.7 lk 17

3.4. Keskkonnakaitse abinõud

Vastavalt planeeringule võib alale kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende välisterritooriumil ei tekitata ega ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei või keskkonda reostatavat ettevõtlust rajada. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Planeeringuala krundile pos. 2 ulatub kaitsealuse liigi kanakulli elupaik ning see maa-ala säilitatakse loodusliku metsa-alana, mis eraldatakse ülejäänud krundi pos.2 maa-alast rajatava mitme realise mitme rindelise vähemalt 10m laiuse kaitsehaljastuse puhveralaga (vt ptk 3.5). Kaitsealuse liigi püsielupaiga maa-ala kehtib raierahu perioodil 1. märtsist kuni 15. augustini vastavalt Kanakulli kaitse tegevuskavale (vastavalt Kanakulli kaitse tegevuskavas antud soovitudele:

<https://www.envir.ee/sites/default/files/kanakull tk 2015.pdf>). Sellel ajavahemikul on püsielupaiga territooriumil keelatud igasugune kaitsealust liiki häiriv tegevus, sh metsaala hooldustööd.

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.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub tootmistegevus, mis toob kaasa KSH vajaduse, siis tulenevalt KeHJS § 35 lõikest 11, algatatakse KSH.

Kohalik omavalitsus võib nõuda ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnamõjude hindamise teostamist. Ehitusprojekti staadiumis on võimalik konkreetselt hinnata, milliseid tooteid, millises koguses ja millise tehnoloogiaga toodetakse ning sellest sõltuvalt võib tekkida keskkonnamõjude hindamise vajadus.

Planeeringuga on nõutud, et kruntide hoonestamisel tagatakse tootmismaa kruntidel üldplaneeringukohane haljasala protsent (20%), tagatakse nõuetekohane heitvee kogumine ja ärajuhtimine ning mürarikkad tegevused teostatakse siseruumides. 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.

Tootmistegevuse läbiviimine korraldada kinnistes hoonetes. Tootmishoone(d) tuleb ehitada nii, et tootmismüra välja ei kosta.

Laadimistevõimega võib kaasuda häirivat impulssmüra. Tekkiva müra vähendamiseks teostada laadimistevõime võimalusel siseruumides. Tootmishoonete sundventilatsiooniavad projekteerida selliselt, et minimeerida tehnosüsteemide töötamisest tekkivat mürataset, mis väljub planeeringuala territooriumilt. Eriti oluline on vältida müra edasikandumist elamuteni.

Täiendava mürakaitsemeetmena on planeeritud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide perimeetrile müratõkkevalli rajamine joonisel DP-04 näidatud ulatuses. Vall haljastatakse mitme realiselt mitme rindelisel, konkreetne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringuala kaguküljele on planeeritud Saha küla ja Loo aleviku Miku 1, Miku 2 ja Miku 3 kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2007 otsusega nr 161) elamumaa krundid, mis on seni hoonestamata. Planeeringualast kirdesse jäävad planeeritud elamumaa kruntidega seni hoonestamata alad, sealjuures planeeringualast kirdesse on Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) ette nähtud Külviku (kü: 24504:003:0144), Putuka (kü: 24504:003:1022) ja Nurmiku (kü: 24504:003:0681) maatulundusmaa maaüksustele kaitsehaljastusega ala - perspektiivne looduslik haljastus.

Planeeringualale tootmistegevuse kavandamisel pöörata erilist tähelepanu, et tootmisest tingitud võimalikud negatiivsed häiringud (müra, soojus, kiirgus, lõhn) ei kanduks elamuteni. Puhveralaks on kavandatud elamualaga külgnevale planeeringuala servale müravall, mis tuleb kindlasti haljastada mitme rindeliselt.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses realselt olemasolevate elamutega.

Valdavalt on planeeringuala naabrusesse varem planeeritud elamumaa krundid seni hoonestamata, piirkonnas on praeguseks välja antud ehitusluba Karukella tee 1 (kü: 24504:003:073) ridaelamu (EHR kood 120542826) ehitamiseks. Veidi kaugemale Vanasaunatee äärde jäävatel elamumaa kruntidel on ehitusload välja antud mitmete uute elamute ehitamiseks

Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (23.00-7.00).

Planeeringualale 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, et planeeringuala ja lähimate plan. elamute vahele jääb kaitsehaljastusega müravall, 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 naaberkiinnistute sadevesi on juhitud sadeveekanaliseerimise abil sadeveekraavidesse. Planeeringuga kavandatud hoonestusaladele ehitamisel korraldada täiendavatelt aladelt sadevee äravool, osaliselt immutada kohapeal pinnasesse. Krundi sademevett mitte juhtida naaberkiinnistule, see on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega.

Planeeritava alal maaparandussüsteemid puuduvad

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

3.5. Looduskaitse

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt on registreeritud 15.02.2014 Jõelähtme valla Loo aleviku maa-alal II kategooria kaitsealuse liigi kanakull *Accipiter gentilis* elupaik, registri kood KLO 9118082.



Skeem 2 Aerofoto planeeringuala lähiumbrusest (allikas Maa-ameti kaardiserver)

Planeeringu koostamisel on kasutatud Keskkonnaagentuuri eluslooduse osakonna poolt väljastatud kaitsealuse liigi püsielupaiga reg. kood KLO 9118082 asukohaandmeid. Looduskaitseaduse § 53 alusel on keelatud I ja II kategooria liikide täpsete leiukohtade andmete avalikustamine, info on vaid ametkondlikuks kasutamiseks (kanakulli elupaiga ulatus planeeringualal on esitatud DP põhijoonisel, lubatud ainult ametkondlikuks kasutamiseks). Nimetatud elupaik jääb põhiosas naabermaaüksustele, planeeringualasse ulatub sellest ca 7%.

Planeeringualale jääva kanakulli püsielupaiga maa-alale pole tegevusi kavandatud, maa-ala säilitatakse olemasoleva loodusliku metsaalana. Selle krundi pos 2 jääva kanakulli püsielupaiga servas olevad olemasolevad kraavid säilitatakse olemasoleval kujul. Püsielupaiga ja planeeritud hoonestusala vahele on puhveralana kavandatud täiendavalt rajada min. 10m laiune kaitsehaljastuse puhvertsoon, mis haljastatakse mitme realise ja mitme rindelise kõrghaljastusega. Kaitsealuse liigi püsielupaiga maa-alal kehtestatakse raierahu periood ajavahemikul 1. märtsist kuni 15.augustini vastavalt Kanakulli kaitse tegevuskava soovitusel vt.- https://www.envir.ee/sites/default/files/kanakull_tk_2015.pdf. Sellel ajavahemikul on keelatud püsielupaiga maa-alal igasugune häiriv tegevus, sh haljasala hooldustööd.

Lisaks kanakulli elupaigale jääb planeeringuala kontaktvööndisse ka põldtsiisitaja elupaik KLO9121329. Planeeringualal kavandatud tegevus seda eeldatavalt ei mõjuta.

3.6. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringualale on olemasolev juurdesõit olemasolevalt - Lõuna teelt, mis Jõelähtme vallavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 97 on määratud tervikteede nimekirja ja tegemist on avalikult kasutatava kohaliku teega.

Tõnikse (24504:004:0165) ja Külviku (24504:003:0144) kinnistu maaomanik esitas vastuväite olemasoleva juurdepääsutee – Lõuna tee kasutamiseks juurde sõiduks planeeringualale, kuna Lõuna tee üks lõik läbib eraomandis olevat Tõnikse maaüksust.

Planeeringu koostamisel on kaalutud olemasolevale lisaks ka teiste alternatiivsete juurdesõiduteede rajamise võimalusi.

Planeeringualast lääne ja loode ja põhjasuunas jäävad eraomandis olevad maatulundusmaa sihtotstarbega krundid Loo (24504:002:1170), Lõuna tee 47 (24504:002:0664) ja Külviku (24504:003:0144), nendel maaüksustel paikneb lisaks ka kaitsealuse liigi kanakulli elupaik ning seetõttu pole sellest suunast võimalik planeeringualale uut juurdesõiduteed kavandada. Läbi Loo maaüksuse (kaitsealuse liigi elupaik) kavandatud

tehnovõrgud on ette nähtud rajada kinnisel meetodil, et mitte häirida kaitsealust liiki. Tee ehitamine ja edaspidi selle kasutamine pole läbi selle maaüksuse kaitsealuse liigi püsielupaiga tõttu kuidagi võimalik.

Kirdes külgneb planeeringuala eraomandis oleva Nurmiku (24504:003:0681) maatulundusmaa maaüksusega, mida omakorda ümbritsevad elamumaad. Ka planeeringuala ida-kagu küljele jäävad Saha küla Miku 1, Miku 2 ja Miku 3 DP-ga (kehtest. 28.02.2007 ,VVk otsus 161) planeeritud väikeelamumaad ja neid teenendava Karukella tee krunt. Kuna Tootmismaa sihtotstarbega kruntidele juurdesõiduteed kasutavad eelkõige raskeveokid. Raskeveokite liikluse suunamist läbi väikeelamumaa tuleb hoiduda. Planeeringuala lõuna- ja edelaküljele jäävad samuti eraomandis olevad maatulundusmaa krundid: Nõmmiku (24504:002:0172), Kingu (24504:002:0099) ja Ado (24504:002:1090), juurdepääs neile maaüksustele on olemasoleva Lõuna tee kaudu ja läbi nimetatud põllumaade uue teelõigu rajamine (mis pole küll mõistlik) tähendab ikkagi olemasoleva Tõnikse maaüksust läbiva Lõuna tee lõigu kasutamist.

Seega planeeringuala lähiehitises on ainuke otstarbekas ja võimalik juurdesõit planeeringualale olemasoleva praegu eksisteeriva Lõuna tee kaudu, mis käesoleva ajani ongi olnud kasutusel juurde sõiduna planeeringualal Lõuna tee 49 krundil paiknevale hoonestusele.

Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) pole käesolevale planeeringualale juurde sõiduks kavandatud uusi elamumaid, kaitsealuste liikide elupaiku või maatulundusmaid läbivaid teid – vt skeem 3. Sama üldplaneeringuga on Lõuna tee planeeritud avalikult kasutatavaks teeks ja Jõelähtme vallavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 97 on Lõuna tee praeguseks ka juba määratud tervikteede nimekirja avalikult kasutatava kohaliku teena.

Arvestades, et Loo aleviku Lõhe ja Künisaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 VV otsusega nr 460) on kavandatud olemasoleva Lõuna tee rekonstrueerimine raskeveokite liikluseks alates Nehatu-Loo-Lagedi teelt maha sõidust kuni Lõuna tee 49 planeeringualasse jääva Lõuna tee lõiguni, siis on kõige otstarbekam Lõuna tee 49 planeeringualale juurde sõiduks kasutada olemasoleva avalikult kasutatavat Lõuna teed. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud selle teelõigu rekonstrueerimine. Tee rekonstrueerimiseks tuleb koostada ehitusprojekt. Lõuna tee planeeringualasse jääva lõigu rekonstrueerimise tuleb teostada planeeringu realiseerimise esimeses etapis. Lõuna tee rekonstrueerimislahendus peab järgima kehtiva Lõhe ja Künisaare DP ((kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 VV otsusega nr 460) lahendust. Tee ehitusprojekti koostamisel projekteerida tee konstruktsioon vastavalt raskeveokite liiklusega arvestatavalt. Tee katendiks näha ette asfaltbetoon. Rekonstrueeritava Lõuna tee laiuks (ilma teepeenardeta) on kavandatud 7m.

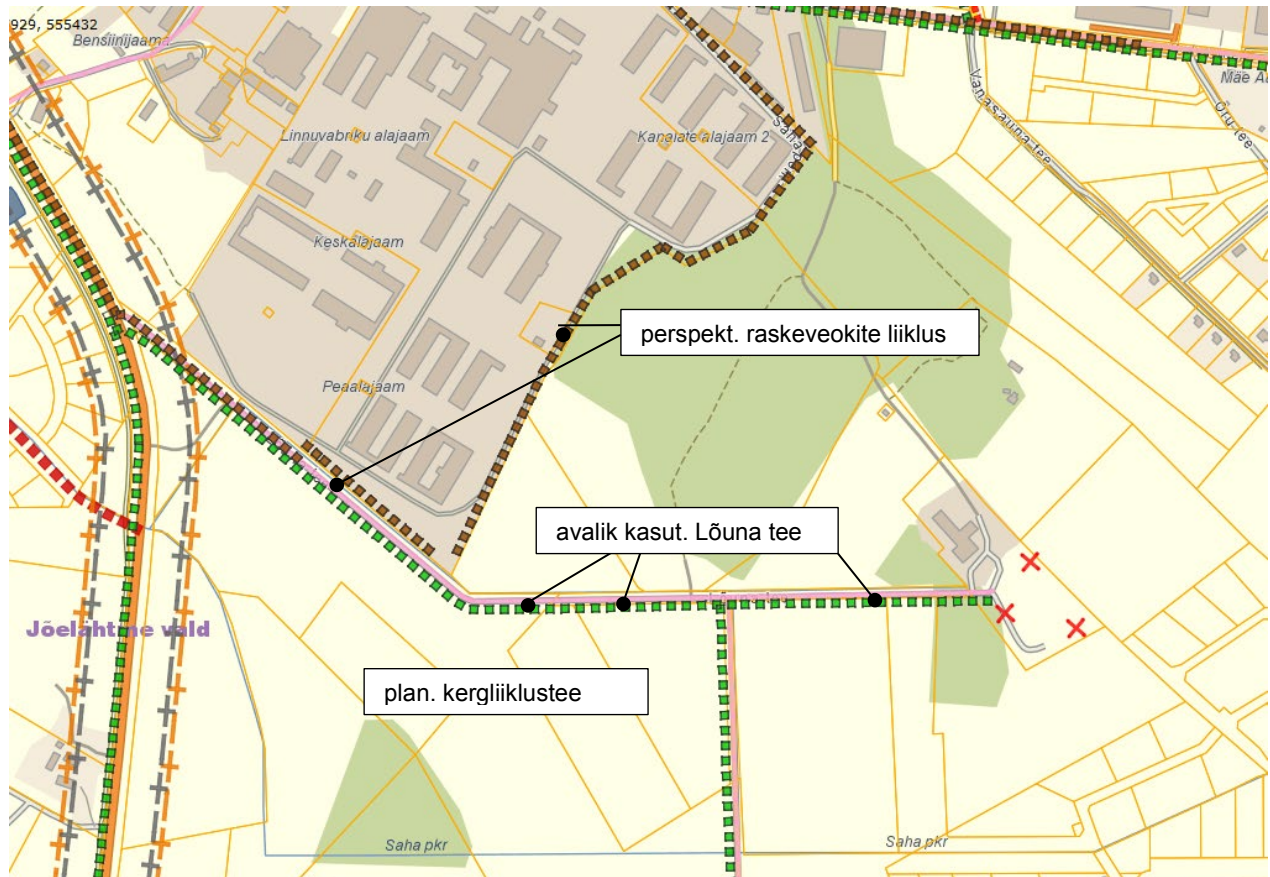
Lähtuvalt Ehitusseadustiku § 92 on avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igapäevases õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Vastavalt Ehitusseadustiku § 94 määrab eratee avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus ning eratee avalikes huvides omandamise või erateele sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras.

Loo aleviku Lõhe ja Künisaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 VV otsusega nr 460) on kavandatud moodustada Tõnikse maaüksusele (24504:004:0165) jääva Lõuna tee lõigu jaoks tee maa krunt, mis antakse maaüksuse omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahelise kokkuleppe alusel üle kohalikule omavalitsusele. Kui selles osas kokkuleppele ei jõuta, siis on alternatiivlahendusteks:

- isikliku kasutusõiguse seadmine avaliku kasutusega teele valla kasuks;
- vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seadusele sundvalduse seadmine piiratud asjaõigusega kohaliku omavalitsuse kasuks ning vastavalt asjaõigusseadusele tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse kehtestamiseks;
- - sundvõõrandamine vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seadusele.

Detailplaneeringus on arvestatud planeeringualasse jääva Lõuna tee lõigul sõiduteega paralleelselt kavandatud perspektiivse kergliiklustee ehitamisega vastavalt kehtivale Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011

otsusega nr 209). Käesoleva detailplaneeringuga perspektiivse kergliiklustee jaoks krunte ei moodustata ning kergliiklustee rajamist pole kavandatud.



Skeem 3 Väljavõte Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209); (allikas: kaardirakendus EVALD)

Planeeringualale moodustatavate tootmismaa kinnistute juuresõitudeks on kavandatud uue planeeringu-alasisese U-kujulise juurdesõidutee rajamine, mille otstes on manööverplatsid sõidukite tagasipöördeks ning juurdepääsuks tootmismaa kruntide hoonestusaladele. Uue planeeritava juurdesõidutee tupikteede lõppu kavandatud manööverplatside suurus (max \varnothing 30m) võimaldab teha tagasipöördemanöövri kõigil Eesti Vabariigi teedel liikluses lubatava pikkusega sõidukitel. Sissesõidud hoonestusaladele peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Juurdesõiduteede sõidusuunad on näidatud planeeringu põhijoonisel, teede lõikeskeemid koos tehnoõrkudega on näidatud tehnoõrkude plaani joonisel.

Konkreetne planeeritud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide sisene liikluslahendus täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega, arvestades konkreetse tootmise transpordikorralduse vajadusi. Sealjuures krundisisese läbipääsu ja ühenduste 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 250m² hoone brutopinna kohta. Konkreetse tootmistevõime iseloomust ja tootmises töötajate arvust tulenevalt võib planeeritud arvutuslikku parkimiskohtade vajadust ehitusprojekti koostamisega täpsustada vastavalt tegelikule vajadusele. Soovituslikud parkimiskohad on näidatud planeeringu põhijoonisel, lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.7. Tehnoõrgud

Detailplaneeringuga kavandatakse tehnoõrkude põhimõttelised asukohad planeeringuala kruntide veevarustuseks, reovee ja sademevee ärajuhtimiseks ning gaasivarustuse, sidevarustuse ja elektrienergia kättesaadavuse tagamiseks. Loo maaüksust läbivad planeeritud tehnoõrgud rajatakse kinnisel mittehäirival süvismeetodil, kuna nimetatud maaüksusel on II kategooria kaitsealuse liigi kanakulli pesitsuspaik (registri kood KLO 9118082). Kaitsealuse liigi püsielupaiga maa-alal on soovituslik raierahu periood ajavahemikul 1.

märtsist kuni 15.augustini vastavalt Kanakulli kaitse tegevuskavas antud soovitusel vt.-
https://www.envir.ee/sites/default/files/kanakull_tk_2015.pdf. Sellel ajavahemikul on keelatud
püsielupaiga maa-alal igasugune häiriv tegevus, sh haljasala hooldustööd jms.

Elektri- ja sidevarustus

Üldist.

Planeeritav ala hõlmab Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Loo alevikus asuvaid Lõuna tee 49 ja Lõuna tee 20, Põllu ja Põldma maaüksusi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kinnistule planeeritud tootmishoonete elektrivajadus ning anda elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Loo Elekter tehnilistele tingimustele nr.04-2018 v.a.14.02.2018.a.(kehtivad 2 aastat)

Olemasolev olukord

Käesoleval ajal on planeeritaval alal Lõuna tee 49 (kasutuseta) tootmishoone mille elektrivarustus on olnud võrguettevõtte naaberkinnistul asuvalt „Proteiini” alajaamast.

Perspektiivne elektrikoormus

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

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

I ehitusjärjekorras on Lõuna tee 49 iga kinnistu kohta ~220kW (3-f peakaitsega 320A), kokku ~2000kVA

Andmed täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel (liitumislepingu sõlmimise ajaks)

Elektrivarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele projekteerib ja ehitab Loo Elekter kahele planeeringus kavandatud alajaamade hoonestusaladele kaks alajaama koos toitekaablitrassidega Kanalate 1 alajaamast samanimeliselt kinnistult. Alajaamad on lubatud rajada eraldiseisvate rajatistena selleks planeeritud hoonestusaladele kruntidele pos. 3. ja 5. või kruntidele pos. 3. ja 5. ehitatavate tootmishoonete hoonete gabariidis tootmishoonete ehitamiseks planeeritud hoonestusalale.

Elektrivarustuse tootmisobjektidele vajaliku töökindluse ja avarii korral kiire ümberlülitamise võimaldamiseks on vajalik Kanalate 1 alajaamast keskpinge kaabelliin ühendada planeeringu alale projekteeritud kahe alajaamaga ja edasi olemasoleva „Traadi” alajaamaga.

Planeeringus on näidatud lisaks üks perspektiivne kaablitrasside koridor - trassikoridor planeeringualal tulevikus väljaehitatava Karukella kinnistute alajaamani paigaldatavatele keskpinge kaablitele kagu suunas Alajaama ja kaabelliinide maa-alale on planeeritud seada servituut tehnovõrkude ja rajatiste ulatuses võrguvaldaja kasuks..

Liitumiskilbid paigaldatakse kinnistute piiridele 3x320A, reovee pumplale 3x16A ja välisvalgustusele 3x10A.

Liitumispunktid on liitumiskilbi väljundis tarbija toitekaablite klemmidel.

Toitekaablid liitumiskilpidest jaotuskilpideni paigaldab omanik.

Kaablid paigaldatakse maapinnast 0,7-1m sügavusele pinnases liivaalusel ja tähistatakse märgistuslindiga 0,3m kõrgemal kaablitest ja kaitsetorudest.

Loo mü perspektiivne liitumine planeeritud Loo kinnistut läbiva elektrivõrguga lahendatakse ehitusprojektiga.

Välisvalgustus

Planeeringualale projekteeritud uus sõidutee varustatakse välisvalgustusega - sõidutee äärde on planeeritud välisvalgustusposti toitekaabliga AXP4G16 alajaamade juurde paigaldatavatest jaotus- ja juhtimiskilbist. Valgustite sisse- ja väljalülitamine hämarusanduri või astronoomilise programmkellaga. Välisvalgustuse maakaablid paigaldatakse kaitsetorudesse ja tähistatakse märgistuslindiga 0,3m kõrgemal kaablitest ja kaitsetorudest.

Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

Sidevarustus

Perspektiivset sidevajadust arvestades on kinnistutele planeeritud ehitada PVC \varnothing 100mm torudest sidekanalisatsioon, mis ühendatakse olemasoleva sidekanalisatsiooniga Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 29988958 kohaselt sidekaevuga nr.15280, mis asub Saha põik 4 kinnistul. Sidekanalisatsioonitorustik tähistatakse märgistuslindiga 0,3m kõrgemal torustikust, suletud toru (kinnistu piiril) ja keerulisemad sõlmed juurde kaevisesse lisatakse märkepallid mis on varustatud kiibiga.

Loo mü perspektiivne liitumine planeeritud Loo kinnistut läbiva sidekaabliga lahendatakse ehitusprojektiga.

Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele 08/2018.

Detailplaneeringuala veevarustuse lahendamisel juhinduda asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks.

Liitumine Loo Vesi OÜ veetorustikuga on ettenähtud Saha tee 18 paigaldatud plast joogivee torust PEH110. Samasse kaevikku paigaldada ka veetoru Lõuna tee 51 kinnistul asuva Loo Vesi OÜ veepumpla ühendamiseks Saha tee 18 kinnistul asuva toruveetorustikuga. Planeeringualale kavandatud veevarustustorustiku liitumispunkti asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel DP-05.

Jaotustorustik on planeeritud uue planeeringualasise juurdesõidutee serva. Veetorustiku paiknemine igal kinnistul, selle läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel ehitusprojektiga.

Planeeritavate kinnistute liitumiseks paigaldada 1-1,5m kaugusele kinnistu piirist teemaale sulgarmatuur DN25

Veetorustik näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Maakraanide spindlipikendused projekteerida külmakindlad.

Planeeritud veetorustikule tuleb paigaldada asukoha määramiseks min 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".

Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8m toru peale

Lubatud maksimaalne ööpäevane veetarbimine iga planeeritava kinnistu kohta kuni 0,5 m3.

Planeeringus on lisaks arvestatud perspektiivse veetrassi koridoriga – planeeritud on perspektiivne trassikoridor planeeringualale kavandatud veevärgi torustikust läbi krundi pos. 7 kuni Karukellatee krundini.

Maakasutus

Projekteerimise käigus sõlmida kõigile Loo Vesi OÜ-le üleandmiseks kavandatud tehnovõrkude alustele maadele vastav isiklik kasutusõigus ulatusega 2m välimise toru teljest kummalegi poole.

Rajatavad VK torustikud ja rajatised liitumispunktist kuni kinnistute liitumiskaevude ja maakraanideni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le. Kõik projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

Loo mü perspektiivne liitumine planeeritud Loo kinnistut läbiva veetorustikuga lahendatakse ehitusprojektiga.

Kanaliseatsioon

Reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele 08/2018.

Detailplaneeringuala kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks juhinduda asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jõelähtme valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks.

Tekkivad reoveed on võimalik kanaliseerida Saha tee 18 kinnistul asuvasse ühiskanalisatsioonitorustiku kaevu K 16-27 (teostusjoonis). Kuna maapinna lang alates ühinemispunktist Saha tee 18, väheneb detailplaneeringuga haaratud maa-ala suunas, tuleb rajada reoveekanalisatsiooni pumpla kanalisatsioonitrasside hargnemispunktis detailplaneeringuga haaratud maa-alal. Asukoht näidatud tehnovõrkude plaani joonisel. Planeeringusisene kanalisatsioon on isevoolne.

Torustikud projekteerida võimalusel teekinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sademe- ja pinnavee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi.

Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi).

Ette näha lubatud maksimaalne ovaalsus plasttorudel 8% peale paigaldamist.

Kinnistu kanalisatsiooni ühendustorustiku minimaalne läbimõõt peatorustikust liitumispunktini on 110 mm.

Uputuse vältimiseks peab projekteeritav liitumiskaevu põhi olema projekteeritud kõrgemale kui tänavatorustiku lagi.

Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest.

Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll".

Haljasaladel näha ette paigaldada kapede ja kaevu luukide alla betoonist tugirõngas.

Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema ette nähtud tihendada liivaga.

Projekteerimisel näha ette kasutada ainult PE või PP keeviskaevu.

Lubatud maksimaalne kanaliseeritav kogus planeeritava kinnistu kohta 0,5 m³/d. Kogust pole lubatud ületada.

Planeeringus on lisaks arvestatud perspektiivse veetrassi koridoriga – planeeritud on perspektiivne trassikoridor planeeringualale kavandatud veevärgi torustikust läbi krundi pos. 7 kuni Karukellatee krundini.

Maakasutus

Projekteerimise käigus sõlmida kõigile Loo Vesi OÜ-le üleandmiseks kavandatud tehnovõrkude alustele maadele vastav isiklik kasutusõigus ulatusega 2m välimise toru teljest kummalegi poole.

Rajatavad VK torustikud ja rajatise liitumispunktist kuni kinnistute liitumiskaevude ja maakraanideni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le

Kõik projektid kooskõlastada Loo Vesi OÜ-ga.

Loo mü perspektiivne liitumine planeeritud Loo kinnistut läbiva kanalisats. trassiga lahendatakse ehitusprojektiga.

Gaasivarustus

Käesoleva planeeringuga on lahendatud Lõuna tee 49 kinnistute (joonisel positsioon 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9) asukohaga Lõuna tee 49, Loo alevik, Jõelähtme vald, Harjumaa gaasivarustus vastavalt Gaasivõrgud AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks 28.12.2017 nr PJ-1288/17

Planeering on koostatud kinnistute positsioon nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 kohta vastavalt joonisele.

Kinnistuid hakatakse gaasiga varustama Põldma kinnistul (kü: 24504:003:0080) paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult.

Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudivajadusega ala gaasitorustiku kaitsevööndi ulatuses (1+1 m). Vajalikud servituudid sõlmitakse kinnistuomanike vahel.

Planeeritavate uute torustike sisselõiked/ühendused tehakse Põldma kinnistu alale (24504:003:0080) ja maakraanid planeeritakse enne kinnistute piiri.

Gaasitrass planeeritakse juurdesõidutee äärsele haljasalale.

Kinnistute planeeritavaks soojavajaduseks on kinnistu kohta ~1000kW (kinnistuid kokku 8)

Maksimaalne gaasikulu eelpool toodud võimsuse juures on 864nm³/h.

Planeeringus on arvestatud Loo mü perspektiivse võimaliku liitumisega gaasitrassiga ja reserveeritud selleks perspektiivne gaasitrassi koridor ning võimalik liitumispunkti asukoht Loo mü piiril. Konkreetne lahendus tehakse ehitusprojektiga.

Soojavarustus

Soojavarustus on kavandatud lokaalselt igale hoonestusalale gaasikatelde baasil. Gaasiküte on põhiküte ning seda saab kombineerida soojuspumpade- ning elektriküttega. Katlaseadmete projekteerimisel võimsusega üle 1000 KW kinnistu kohta tuleb taotleda Keskkonnaametist õhu saasteluba.

Sademe vee käitlemine

Sademe vesi immutatakse osaliselt pinnasesse omal krundil. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav eelistatult kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkiinnistutele.

Kuna paepinnas ei suuda kogu sademe vett absorbeerida, siis osaliselt juhitakse kinnistutelt kogutav sademe vesi planeeritava sademeveetorustiku abil ja vajadusel läbi õlipüüdurite olemasolevasse rekonstrueeritavas kogumiskraavide süsteemi.

Sademeveekanaliseerimisest tohib sademeveelaskme kaudu veekogusse juhtida sademevett, mille reostusnäitajad ei ületa reostusnäitajate piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille reostuskoormus on 2000–9999 ie, välja arvatud heljuvaine sisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ning naftasaaduste sisaldus sademevees ei tohi ületada 5mg/l (vastavalt kehtivale normatiivile: „Reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sadevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1 (vastu võetud 29.11.2012, akt nr 99). Vee erikasutusloa taotlemise vajaduse määrab Keskkonnaamet oma otsusega. Vastavalt uue (2019.a kehtestamisele tuleva) Veeseaduse §187 „Veeloa kohustus“ on veeluba vajalik kui:

- a) Vastavalt p4)-le juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett ja jahutusvett;
- b) Või vastavalt p18) muudetakse oluliselt vee füüsikalisi ja keemilisi omadusi, veekogu bioloogilisi omadusi või veerežiimi

Planeeringus on näidatud sadevee torustiku põhimõtteline lahendus piki planeeringuala sisest uut juurdesõiduteed, lahendus täpsustatakse planeeringu realiseerimise esimeses etapis koostatava tee ja infrastruktuuri ehitusprojektiga. Trassi ehitamisel läbi naaberkiinnistute 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 juhtida ilma puhastamata vaid siis, kui sajuvesi ei ole saastunud. Tööstusalalt pinnasesse immutatav ja kraavi juhitav sadevee reostusnäitajad ei tohi ületada eelpool nimetatud Vabariigi Valitsuse poolt 29.11.2012 vastu võetud määruse nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sadevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed 1" sätestatud nõudeid, st naftasaaduste sisaldus sademevees ei tohi ületada 5 mg/l. Kui sadevee reostusnäitajad ei vasta nõuetele, siis käsitletakse sademevett saastatud sademeveena, mis vajab enne suublasse juhtimist puhastamist.

Sademe vee eesvooluks on olemasolevad viis sademe vee kogumiskraavi $h_{keskm} = 80\text{cm}$, mis paiknevad planeeringuala eri külgedel ja kuhu juhitakse hoonete katustelt ja teedelt ning platsidelt kogutud sademe vesi ning kuhu imub ka osaliselt haljastusega alade sademe vesi.

Detailplaneeringu staadiumis on hinnangud sadevee vooluhulkadele arvestatud detailplaneeringuga maksimaalselt lubatavate hoonestuse ja katendite aluste pindade alusel.

Lõuna tee 49 DP planeeringualal (kokku 10,6ha) on maksimaalselt lubatav ehitistealune pind kokku 40400m².

Planeeringualasse jääva olemasoleva Lõuna tee lõigu rekonstrueeritava sõiduteekatendi pindala on 305jmx6m= 1830m². Sellele lisandub Lõuna tee äärsel perspektiivse kergliiklustee pindala ca 770m²

Planeeritud kruntide juurdesõidutee katendi pindala on 6100m² ja kergliiklustee katendi pindala on 1770m²

Arvestades, et vähemalt 20 % krundi pindalast peab olema haljasala ning arvestades planeeritud kruntide konfiguratsiooniga, siis krundisest teede ja platside pindala saab maksimaalselt olla:

krundil pos.1 - 2800m²; krundil pos.2 - 1110m²; krundil pos.3 - 2450m²; krundil pos.4 - 2710m²;
krundil pos.5 - 1570m²; krundil pos.6 - 1650m²; krundil pos.7 - 2750m²; krundil pos.8 - 2210m²;
krundil pos.9 - 3750m²

Kokku on kruntidel 1-9 maksimaalselt võimalik täiendav krundisest teede ja platside katendite alune pind ca 21000m² (sellest sõiduautode parkimiskohad murukivikatendiga 200x 13m²= 2600m², ülejäänud osas 18400m² - asfaltkatend

Planeeringualalt sademete vee kraavidesse juhitava sademete vee koguse arvutuste aluseks on EVS-848:2013, "Pindmise äravooluvee vooluhulk".

maksimaalne lubatav ehitistalune pind planeeringuala on $A1=40400\text{m}^2=4,04$ ha, pinnakatte äravoolutegur $k=0,9$

maksimaalne teede ja parklate pind $A2=31500\text{m}^2=3,15$ ha, sama $k=0,8$

minimaalne haljastusalune pind $A3=34300\text{m}^2=3,43$ ha, sama $k=0,15$

arvutusvihma intensiivsus $q=87\text{ l/(s*ha)}$

arvutusvihma kestvus 20 min.

Viies läbi arvutused, saame $Q_{\max}=580\text{ l/s}$, ehk $0,58\text{ m}^3/\text{s}$.

Arvestades kraavide eeldatavaid parameetreid ($h=0,8\text{m}$, $n=1,5$ ja $b=0,4$, siis $F=1,3\text{m}^2$) pole märkimisväärne suurus.

Täpsem hinnang kraavide ja trüüpide läbilaskevõimele antakse ehitusprojektide koostamisel, kui on selgunud konkreetset rajatavate hoonete alused pindalad ja katendite alused pindalad; vajadusel teostada sealjuures ka täiendavad hüdro-tehnilised uuringud.

Detailplaneeringuga kavandatu realiseerimise 1. etapis tuleb korrastada olemasolev kraavivõrk, st. tuleb puhastada ja hoida korras olemasolevad kraavid P-1. P-3 ja P-4, mis on seotud detailplaneeringu alalt väljavoolava loodesuunalise ja kirdesuunalise kogujakraaviga. Müravalli ehitamisel korrastada ja puhastada piki planeeritud müravalli paiknevad kraavid P-3 ja P-4. Rajada ühendused kraavi P-2 olemasolevate eraldiseisvate kraaviosade vahel ja puhastada ja korrastada kraav. Puhastada, korrastada ja hoida korras teekraavid T-1 ja T-2 .

Tulekustutusvesi

Tuletõrjeveevärk on ühisveevärgi osa.

Arvestatud on, et alale planeeritav hoonestus on VI kasutusviis, 1 tuleohuklass. Tulekahju normvooluhulk 10 l/s. Planeeritud on rajada planeeringualale 3 tuletõrjevee hüdranti uue planeeritud sõidutee äärde, kavandatavate hüdrantide võimalikud asukohad on näidatud planeeringu joonisel DP-04. Planeeritud hoonestusalade maksimaalne kaugus hüdrantidest on kuni 140m.

Hüdrant peab asetsema sõiduteest mitte kaugemal kui 2,5m või juurdepääsute hüdrantile peab vastama raskeveokitele arvestatud tingimustega ning manööverdusvõimalusega. Tuletõrje veevõtukoht tuleb nõuetekohaselt tähistada.

3.8. Tuleohutuse tagamine

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

Nimetatud hoonete vahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni 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 arvvaartustest. Tuleohutuskujad planeeritaval krundil on määratud arvestusega, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3.

Tuletõrje veevarustus vt ptk 4.5.2. Tuletõrje veevarustus peab vastama EVS-812-6:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete sisesed tuletõrjeveevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Tuletõrje veevõtukohtade 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 sõidutee serva planeeritud tulekustutusvee hüdrantist.

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

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on min 5,0 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.

Täpsed tegevusalad tootmiskruntidel selguvad ehitusprojekti koostamise käigus. 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 tuletõkkeseksiooni pindala.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

3.9. 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 minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

Välisvalgustus.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvel, 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 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.

3.10. Planeeringu realiseerimine

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks.

Planeeringu realiseerimine algab maakorralduslikest toimingutest.

Planeeringu realiseerimise esimeses etapis ehitatakse välja infrastruktuur ja seatakse vajalikud servituudid.

Selles etapis rekonstrueeritakse olemasolev Lõuna tee lõik (krundil pos. 10). Kehtiva üldplaneeringuga (Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kavandatud perspektiivse kergliiklustee rajamine piki Lõuna tee lõunaserva ei kuulu käesoleva DP-ga kavandatud töömahtu.

Esimeses planeeringuga kavandatu realiseerimise etapis projekteeritakse ja rajatakse ka planeeringualasine juurdesõidutee, mis paikneb kruntidel 2.- 9. ning koos juurdesõidutee servituutide seadmisega. Juurdesõidutee jääb eraomandisse, moodustatakse tee haldamise ja korrashoiuga tegelev haldav ühistu.

Samaaegselt juurdesõiduteega projekteeritakse ja ehitatakse esimeses etapis valmis tehnoõrgud kuni kinnistute liitumispunktideni ning sh ehitatakse välja tuletõrje veevõtukohad ja alajaamad ning piki juurdesõidurteed planeeritud sademevee torustik.

Esimeses ehitusetapis rajatakse ka planeeringuala piirile kavandatud haljastatud müratõkkevall.

Esimeses etapis puhastatakse ja korrastatakse või rekonstrueeritakse olemasolevad säilitatavad sademevee kraavid.

Rajatavad VK torustikud ja rajatise liitumispunktist kuni kinnistute liitumiskaevude ja maakraanideni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le.

Esimese ehitusetapi tööde valmimine loob eeldused ehitustegevuseks järgmistes etappides.

Kõigi esimeses tööetapis nimetatata detailplaneeringus kavandatud ehitiste, teede ja tehnoõrkude ehitamine võib toimuda teises ehitusetapis kas samaaegselt või siis eraldiseisvalt järk-järgult. Teises planeeringu realiseerimise etapis ehitatakse planeeritud kruntidele hooned ja need rajatise, mis ei kuulu 1. planeeringu realiseerimise etapis väljaehitamisele. Planeeringu realiseerimise teises etapis kruntidesise hoonestuse ehitusprojektide koostamisel täpsustatakse igakordselt kraavidesse juhitava sademevee koguse arvestus ning vajadusel rekonstrueeritakse truupe ja kraave. Sademevee kraavid hoitakse jätkuvalt töökorras

Teises järjekorras kavandatud ehitustöid võib igal krundil teostada eraldiseisvalt omaniku poolt valitud teostamise järjekorras või ka samaaegselt.

Ehitiste kasutuselevõtuks peavad olema valmis ehitatud esimeses etapis realiseerimisele kuuluvad tööd:

- tehnoõrgud, sh tuletõrje veevõtukohad ja alajaamad
- täies ulatuses juurdesõidutee
- haljastatud müratõkkevall planeeringuala piiril.

Planeeringualal projekteerimis- ja ehitustööde teostamisel arvestada planeeringualal asuvate geodeetiliste markide kaitsevöönditega: polügonomeetria kohaliku võrgu III järgu märk nr 2045 (andmebaasi id 49457) ja seinareeper nr 1155 (andmebaasi id 49645) nivelleerimine 4. klass.; tehnoõrkude rajamisel arvestada planeeritavate tehnoõrkude kaitsevööndisse väljapoole planeeringuala jäävate olemasolevate geodeetiliste polügonomeetria märkidega nr 2044 (andmebaasi id 49456) ja ja 2046 (andmebaasi id 49458).

Polügonomeetria märgi kaitsevöönd on 3 m ja seinareeperi kaitsevöönd on 0,5 m. Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Kui tööde käigus ei ole võimalik säilitada olemasolevat polügonomeetria märki, tuleb see ümber tõsta sobivasse asukohta nii, et säiliks nähtavus naaberpunktidele. Kui ei ole võimalik säilitada seinareeperit nr 1155, siis tuleb ette näha reeperi asendamine uuega. Geodeetiliste märkide ümbertõstmine ja möödistamine tuleb tellida geodeesiafirmalt,

(töö täitjal vajalik Geodeet, tase 6 kutsetunnistuse olemasolu). Geodeetiliste märkide ümbertöstmise ja mõõdistamise (või kontrollmõõdistamise) tulemused tuleb esitada Maa-ameti geodeesia osakonnale.

4. Planeeringuala tehnilised näitajad

TEHNILISED NÄITAJAD		
planeeringuala suurus	ca 10,6 ha	
kruntide arv	10	
maa-ala bilanss:		
Tootismaa 80% Ärimaa20%	25%	25951m ²
Tootismaa 50% Ärimaa50%	71%	73843 m ²
Transpordimaa	4%	4250* m ²
hoonetealune pind	40400m ²	
kavandatud hoonete arv	22	
parkimiskohtade arv	200	

* transpordimaa moodustab Lõuna tee lõik 3 krundist planeeringualasse jääv osa

KRUNTIDE MOODUSTAMINE					
pos nr	plan. krundi pindala (m ²)	plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (katastriüksuse nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurused	osade senine sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
2	21604	T50% Ä50%	Põldma 24504:003:0080	41965 - 20361	M100%
3	10830	T50% Ä50%	Põldma 24504:003:0080	41965 - 31135	M100%
4	9531	T80% Ä20%	Põldma 24504:003:0080	41965 - 32434	M100%
5	8272	T50% Ä50%	Põllu 24504:003:0072	35288 - 27016	M100%
6	6896	T80% Ä20%	Põllu 24504:003:0072	35288 - 28392	M100%
7	10658	T50% Ä50%	Põllu 24504:003:0072	35288 - 24630	M100%
8	9462	T50% Ä50%	Põllu 24504:003:0072	35288 - 25826	M100%

Märkus: Kruntide pos 1 (Lõuna tee 49), pos9 (Lõuna tee 20) ja Pos 10 (Lõuna tee lõik 3) suurust ei muudeta

KRUNTIDE PLANEERITUD EHITUSÕIGUS

pos nr	aadress/ ettepanek	plan. krundi pindala (m ²)	lubat. max ehitisealune pind (m ²)	hoonete lubat. max kõrgus plan. maa-pinnast (m)	lubat. max korruselisus	max hoonete arv krundil	lubat. suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüsivus	planeeritud maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liigiti)	plan. parkimis-kohtade arv krundil	piirangud
1	Lõuna tee 49	9524	4800	14,5	2	4	50	TP3	T 80%Ä20%	24	arhitektuurinõuded vt ptk 3.2
2		21604	4500	14,5	2	2	21	TP3	T 50% Ä50%	22	
3		10830	4550	14,5	2	3***	42	TP3	T 50% Ä50%	22	
4		9531	4500	14,5	2	2	47	TP3	T 80%Ä20%	22	
5		8272	3650	14,5	2	3***	44	TP3	T 50% Ä50%	18	
6		6896	3600	14,5	2	2	52	TP3	T 80%Ä20%	18	
7		10658	5000	14,5	2	2	47	TP3	T 50% Ä50%	25	
8		9462	4800	14,5	2	2	51	TP3	T 50% Ä50%	24	
9	Lõuna tee 20	13017	5000	14,5	2	2	39	TP3	T 50% Ä50%	25	
10	Lõuna tee lõik 3	6422**							L 100%		

*parkimisnormatiiv: 1koht /250m² suletud brutopinna kohta

** Lõuna tee lõik 3 jääb planeeringualasse osaliselt - 4250m² ulatuses

***sh krundile on planeeritud 1 trafoalajaam ehitusaluse pindalaga max 50m², selle võib rajada kas eraldiseisva ehitisena või rajatavana tootmishoone gabariidis (sj alajaama tootmishoonesse sisse ehitamisel on lubatud maks. hoonete arv krundil 2

Märkused: Planeeringuala kruntide servituudid ja piirangud

Krunt pos 1 - ol.oleva elektrivõrgu (alajaam, KP õhuliin, MP-kaabelliin) kaitseala; ol.olevad sademevee kraavid; planeeritud tuletõrjehüdrant; planeeritud gaasitrassi kaitseala; planeeritud elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitseala, planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitseala; olemasolevate geodeetiliste märkide nr 1155 ja 2045 kaitsevööndid

Krunt pos 2 - kaitsealuse liigi elupaik; ol.olevad sademevee kraavid; ol.oleva veetrassi ja pumbamaja (Lõuna tee 51) kaitseala; planeeritud elektrivõrgu, tänavavalgustuse ja sidevõrgu kaitseala, planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitseala; servituudivajadus planeeritud juurdesõiduteele

Krunt pos 3 - ol.oleva gaasitrassi kaitseala; planeeritud tuletõrjehüdrant; planeeritud gaasitrassi kaitseala; plan. alajaama ja elektrivõrgu, tänavavalgustuse ja sidevõrgu kaitseala, planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi ja sademevee kanalisats. trassi kaitseala; servituudivajadus planeeritud juurdesõiduteele

Krunt pos 4 - ol.olevad sademevee kraavid; ol.oleva gaasitrassi kaitseala; planeeritud gaasitrassi kaitseala ja sidevõrgu kaitseala, planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitseala; servituudivajadus planeeritud juurdesõiduteele

Krunt pos 5 - planeeritud tuletõrjehüdrant; planeeritud gaasitrassi kaitseala; planeeritud alajaama ja elektrivõrgu, tänavavalgustuse ja sidevõrgu kaitseala, planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi ja sademevee kanalisats. trassi kaitseala; servituudivajadus planeeritud juurdesõiduteele

Krunt pos 6 - planeeritud gaasitrassi kaitseala ja sidevõrgu kaitseala, planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi ja sademevee kanalisats. trassi kaitseala; servituudivajadus planeeritud juurdesõiduteele

Krunt pos 7 - Planeeritud elektrivõrgu, tänavavalgustuse kaitseala, servituudivajadus planeeritud juurdesõiduteele

Krunt pos 8 - Planeeritud elektrivõrgu ja tänavavalgustuse kaitseala, servituudivajadus planeeritud juurdesõiduteele; planeeritud perspektiivne trassikoridor tehnoorkude ühendamiseks Karu kella tee krundiga

Krunt pos 9 - ol.olevad sademevee kraavid; planeeritud elektrivõrgu, tänavavalgustuse, planeeritud sademevee kanalisats. trassi kaitseala; servituudivajadus planeeritud juurdesõiduteele

Krunt pos 10 -ol.olev sademevee kraav; ol.oleva KP-õhuliini kaitseala, planeeritud elektrivõrgu kaitseala

Väljaspool planeeringuala detailplaneeringu realiseerimiseks seatavad piirangud:

Nõmmiku (24504:002:0172) - planeeritud elektrivõrgu kaitseala

Kingu (24504:002:0099) - planeeritud elektrivõrgu kaitseala

Ado (24504:002:1090).- planeeritud elektrivõrgu kaitseala

Loo (24504:002:1170) – planeeritud vee- ja kanalisats. trassi ning elektri- ja sidevõrgu kaitseala

Lõuna tee 47 (24504:002:0664) - planeeritud vee- ja kanalisats. trassi ning elektri- ja sidevõrgu ja persp. gaasitrassi kaitseala

Saha põik 4 (24504:002:0396) – planeeritud sidekaabli kaitseala

Saha tee 18 (24504:002:0396) – planeeritud elektrikaabelliini ja sidekaabli kaitseala, planeeritud vee- ja kanalisats. trassi kaitseala