

Töö number	2019-0028
Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Jõelähtme Vallavalitsus Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, 74202 Telefon: 60 54 887; e-post: kantselei@joelahtme.ee
Huvitatud isik	Pro-House OÜ Ümera 40-20 Stas_mb@mail.ru
Detailplaneeringu koostaja	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795
Kuupäev	2019

Loo alevik Koplimesa maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Eskiis



Foto: Maa-ameti Fotoladu 2017

Algatatud: **25.04.2019**

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Koostatud:

Projekti nr: 2019-0028

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS	4
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	5
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk	5
1.2. Planeeringu koostamise alused	5
1.3. Teostatud uuringud	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1. Olevad kitsendused	6
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	7
2.3. Vastavus üldplaneeringule.....	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS	9
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	9
3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	10
3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	11
3.4. Liikluskorraldus ja parkimine	12
3.5. Keskkond ja haljastus	12
3.5.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted.....	12
3.5.2. Väo lubjakivimaardla	13
3.5.3. Radoonirisk	13
3.5.4. Insolatsioon.....	14
3.5.5. Müra ja vibratsioon.....	14
3.5.6. Jäätmekäitlus	14
3.6. Tuleohutuse tagamine	15
3.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	15
4. TEHNOVÕRGUD	16
4.1. Elektrivarustus.....	16
4.2. Sidevarustus	16
4.3. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	16
4.4. Sademevee kanalisatsioon	16
4.5. Soojavarustus.....	16
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	17

Joonised

1. Asukohaskeem	
2. Kontaktvöönd	M 1:2000
3. Tugijoonis	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500

Sissejuhatus

Loo alevikus Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimesa maaüksuse) detailplaneering algatati 25. aprillil 2019.a Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 222. Algamise otsuse kohaselt on tegemist kehtivat üldplaneeringut¹ muutva detailplaneeringuga, millele keskkonnamõju strateegiline hindamist ei algatatud.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Koplimesa maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, juurdepääsude, tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,3 ha.

Planeeringu menetlemise olulisemad etapid on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Planeeringu menetlemine

Menetlus	Aeg	Tegevus
Algamine	25.04.2019	Jõelähtme vallavolikogu otsus nr 222
Planeeringu eskiislahenduse tutvustamine		
Planeeringu kooskõlastamine		
Planeeringu vastuvõtmine		
Avalik väljapanek		
Planeeringu kehtestamine		

Planeeringu koostamisel osalesid

Planeerimise koostamist koordineeris Jõelähtme vallavalitsusest:

Jekaterina Jelizaveta Sibul planeeringuspetsialist

Planeeringu huvitatud osapool:

Stanislav Kudelja

Planeeringu konsultant Skepast&Puhkim AS:

Piret Kirs planeerija, projektijuht

Andres Brakmann teedeinsener

Kati Kraavi tehnik

¹ Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Algatamise otsuse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks Koplimesa maaüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgiks on mitmekesise ning meeldiva keskkonna loomine, kus hooned ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud; mugavate juurdepääsude ning hea ühenduse tagamine olemasolevate ning planeeritavate liikumisteede ning sõlmpunktide vahel luues tervikliku tänavaruumi; erinevate funktsioonidega arvestava ning turu vajadustele vastava ruumikorralduse tagamine. Ostukeskuse rajamine elavdab piirkonna sotsiaalset ja majanduslikku keskkonda, luues Loo alevikku uusi töökohti ja paremaid võimalused elanikele vajalike teenuste kättesaamiseks.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimesa maaüksus) detailplaneeringu algatamine, Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2019 otsus nr 222;

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga, nr 1.1-4/78 (09.04.2018);
- Jõelähtme valla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, ülevaadatud Jõelähtme 31.03.2014 Vallavolikogu otsusega nr 59;
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus, vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36;
- Planeerimisseadus;
- Maapõueseadus;
- Jõelähtme valla Loo aleviku Lepa tee 2-6 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 40);
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3. Teostatud uuringud

Planeeringu koostamisel läbiviidud uuringud:

- Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, OÜ Aakermaa töö nr 3156, september 2017.

Planeeringu koostamisel on kasutatud ka Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Loo alevikus 11110 Nehatu-Loo-Lagedi riigimaantee ja Lepa tee vahelisel alal. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,3ha.

Maa-ameti kaardiinfo andmed planeeritava ala kohta:

Adress	Katastri tunnus	Pindala m ²	Sihtotstarve
Koplimesa	24504:003:0821	7357 m ²	Maatulundusmaa 100%
Lepa tee lõik 1	24501:001:0078	1372 m ²	Transpordimaa 100%
Lepa tee 2b	24504:003:0684	4712 m ²	Maatulundusmaa 100%
Kuusiku tee (osaliselt planeeringualas)	24504:003:0961	5240 m ² , millest planeeringus ca 2304 m ²	Transpordimaa 100%
Kuusiku park (osa kinnistust)	24501:001:0068	38879 m ² , millest planeeringus ca 2200 m ²	Üldkasutatav maa 100%
11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (osaliselt planeeringualas)	24504:002:0654	8,52ha, millest planeeringus ca 4364 m ²	Transpordimaa 100%

Planeeritav ala on hoonestamata.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Lepa teelt.

Maapind planeeringualal on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.25-33.49.

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad planeeringualal leostunud mullad ning paepealsed mullad.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on aluspõhja geoloogia Väo kihistu (O2vä). Planeeringu ala asub kaitsmata põhjaveega alal - lõheliste ja karstunud kivimite põhjaveekihtid.

2.1. Olevad kitsendused

Teede kitsendused.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1, millele kehtib vastavalt Ehitusseadustikule (EhS §71) avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Kõrvalmaantee kaitsevöönd on 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Maardla.

Koplimesa maaüksusele (kat. tunnus 24504:003:0821) ulatub Väo lubjakivimaardla ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18.plokk.

Olemasolevad tehnovõrgud.

Planeeringualale jääb AS-ile Loo Elekter kuuluv elektri õhuliin, mille kaitsevöönd on 10m mõlemale poole liini teljest.

Paralleelselt olevate teedega kulgevad Telia Eesti Asile kuuluvad sidetrassid, kaitsevöönd 1m kummalegi poole trassi teljest.

Tehnovõrkude kitsendused on vastavalt Majandus -ja taristuministri 25.06.2015 a. määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Planeeritavad tehnovõrgud.

Vastavalt kinnistusregistri väljavõtetele on Lepa tee 2b (24504:003:0687) kinnistule seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS kasuks esemega püsivalt ühendatud kaugküttetorustiku rajamiseks, omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks.

Kuusiku park (24504:003:0961) kinnistutele seatud isiklik kasutusõigus 10. aastaks Adven Eesti AS kasuks kinnistuga püsivalt ühendatud maa-aluse kaugküttevõrgu ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, majandamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks.

Kuusiku park (24501:001.0068) isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Adven Eesti AS kasuks.

2.2. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala jääb Loo alevikku. Lähipiirkonnas koostatud detailplaneeringutega on naabruskond jaotatud nii äri/tootmismaa kui ka elumumaa sihtotstarbega kruntideks – pereelamud ja ridaelamud ning korterelamud. Kontaktvööndi joonisel (Joonis 2) on ära näidatud kehtestatud ja algatatud naaberplaneeringud ja nende üldised lahendused.

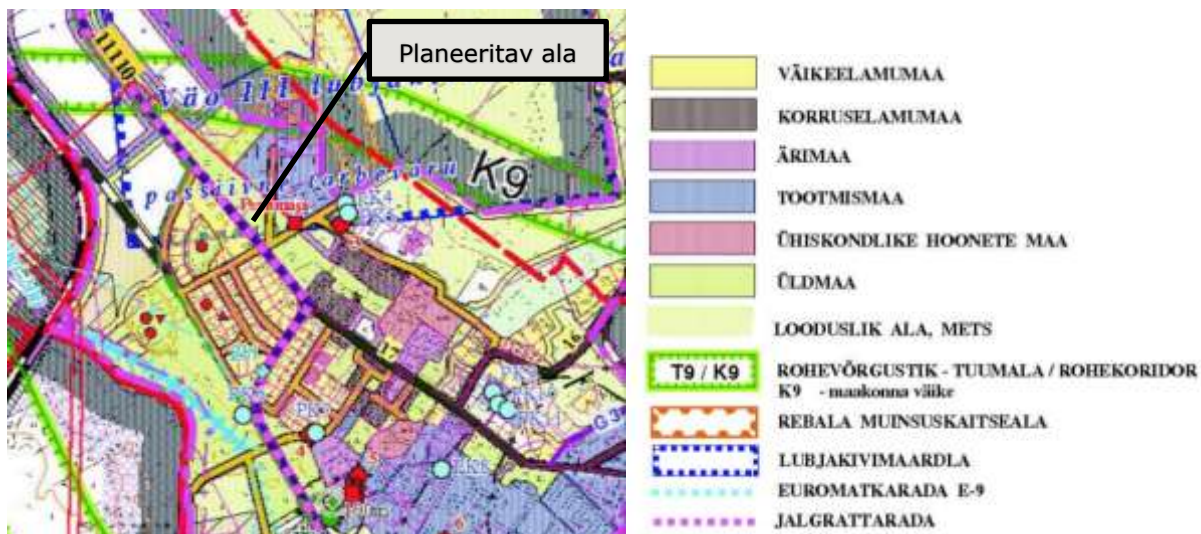
Planeeringuala piirneb lääne poolt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1-ga, millest teisele poole jäävad elumumaad. Ka alast põhja ja lõunapoole jäävad elumumaad, ida poole tootmis ning ärimaa ning kagusse Kuusiku park, mille puhul on tegemist üldkasutatava maaga. Juurdepääs alale toimub Lepa teelt. Kergliiklustee Lepa tee ääres puudub.

Kontaktvööndi olevate hoonete arhitektuur on ühetaoline. Lõunapoole piki Loo-Nehatu tänava äärt paiknevad tüüpprojekti järgi ehitatud viilkatustega 2korruselised eramud. Välisviimistluses domineerib krohv. Põhjapoole jäävad elumumaad kuhu on planeeringuga ette nähtud nii rida-korter-, kahepere kui ka ühepereelamuid korruselisusega 2-4 korrust. Käesolevaks hetkeks veel alal kehtivat planeeringulahendust realiseeritud pole.

2.3. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub Koplimesa katastriüksusel tiheasustusala ning looduslik ala, mets (vt Skeem 1). Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) järgi asub Koplimesa katastriüksusel suures osas puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa (vt. Skeem 2).

Detailplaneeringuga kavandatakse alale muuta maatulundusmaa ärimaaks võimalusega rajada alale kaubandushoone ning autopesula, mistõttu tehakse antud planeeringulahendusega ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtfunktsiooni tähistuse osas.



Skeem 1. Väljavõte Jõelähtme valla üldplaneeringu koondkaardist



Skeem 2. Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust

3. Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga luuakse tingimused alale kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks.

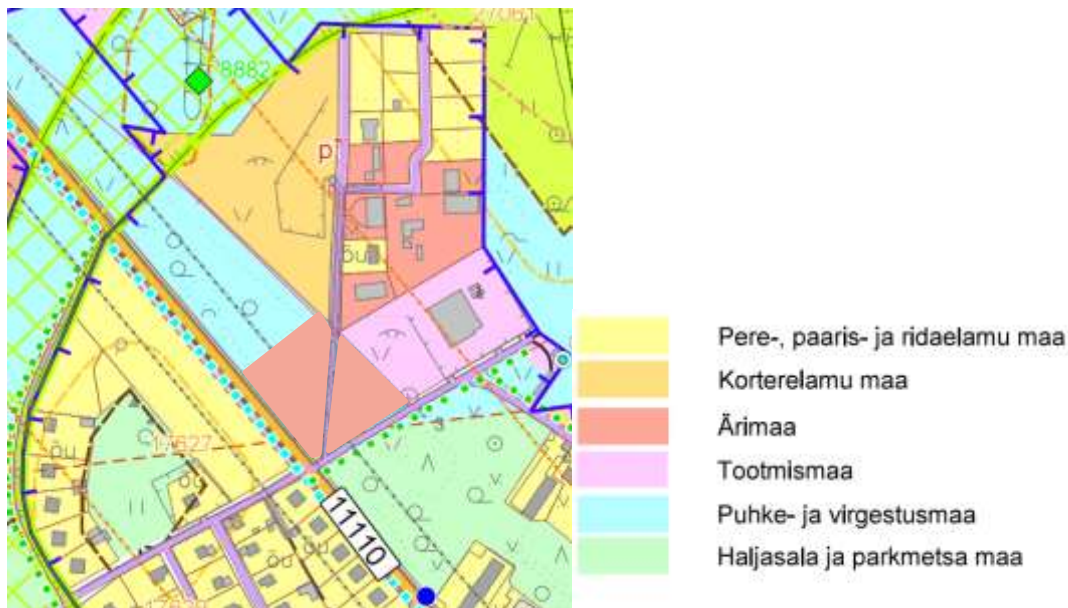
Detailplaneeringuga jagatakse Koplimesa maaüksus kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Moodustatavatele ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigus kaubanduskeskuse ning autopesula rajamiseks. Transpordimaa krundi eraldamine on nõuetekohase ristmiku lahendamiseks.

Lisaks käsitletakse detailplaneeringu alasse jäävat Lepa tee 2b kinnistut, millest samuti eraldatakse maa-ala kergliiklustee rajamiseks ning lähtuvalt avalikust huvist ala parkimiseks ning ülejäänud osas määratakse ärimaa sihtotstarve ning antakse ehitusõigus.

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiva „Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu“ (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) kohaselt paikneb ala Koplimesa katastriüksusel suures osas puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-alal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetatud üldplaneeringu muutmiseks maatulundusmaast ärimaaks ning detailplaneeringu kaudu ehitusõiguse määramisega kaubanduskeskuse ning autopesula rajamiseks

Üldplaneeringu maakasutuse kaardil tehakse ettepanek tähistada Koplimesa ja Lepa tee 2b kinnistud ärimaa tingmärgiga (roosakas-punane), mis lubab alale ehitada kaubanduskeskuse ja autopesula (Skeem 2).



Skeem 2. Maakasutuse kaardi muutmise ettepanek

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala lõunast ja läänest ja põhjast ümbritsetud elamualadega, kuhu on lubatud ehitada kuni 2-korruselisi pere-, paaris- ja ridaelamuid ning kuni 5-korruselisi korterelamuid. Planeeringualast ida ning kirdesuunas jäävad tootmis- ja ärimaad. Eeltodust tulenevalt on linnaehituslikult sobiv rakendada planeeringualal mahtu, lubades ehitusõigust kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks. Käesolev detailplaneeringu lahendus täiendaks loogiliselt kõrvalmaaüksustel olevat ruumi, elavdades piirkonna sotsiaalset ja majanduslikku keskkonda. Samuti luuakse kaubanduskeskuse rajamisega elanikele paremad võimalused teenuste kättesaamiseks ning luuakse töökohti piirkonda.

3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Planeeringuala hõlmab Koplimesa (katastritunnus 24504:003:0821), Lepa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0078), Lepa tee 2b (katastritunnus 24504:003:0687) ning osaliselt Kuusiku tee (katastritunnus 24504:003:0961), Kuusiku park (katastritunnus 24501:001:0068) ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654) katastriüksusi.

Detailplaneering teeb ettepaneku olemasoleva Koplimesa katastriüksuse jagamiseks uute ärimaa kruntide moodustamiseks. Lisaks tehakse ettepanek jagada Lepa tee 2b kinnistu kolmeks krundiks - üheks ärimaa krundiks tankla rajamise või mõne muu äriotstarbelise hoone rajamise võimalusega ning kaheks transpordimaa krundiks. Lepa tee 2b krundist moodustatakse transpordimaa krunt kergliiklusteele, tagamaks võimalused kergliiklusteede võrgustiku välja ehitamiseks. Teine Lepa tee 2b kinnistust moodustatav transpordimaa krunt on ette nähtud avaliku parklana. Piirkonnas asub mitmeid avalikkusele suunatud objekte ning tagamaks nendele mugav juurdepääs ja kättesaadavus, on alale planeeritud võimalik parkimisala. Lähil piirkonda jääb avalikule kasutusele suunatud haljasaladid, kuhu on hea jalutada ja aega veeta, sealhulgas Kuusiku park ja Proosa park. Samuti jäävad lähiumbrusesse kultuuriväärtuslikud objektid - Peeter Suure Merekindluse Iru kaitsepositsiooni kaevikud koos varjenditega, Proosakalme kivikalmed ja kalmeväli, mida külastatakse nii kohalike elanike kui ka valla külaliste poolt. Jõelähtme vald peab oluliseks suunata avalikkust nimetatud olulisi avaliku ruumi objekte veelgi enam külastama ning tagama avalikkusele nende mugav kasutus. Selleks on tarvis kavandada piirkonda teenindamiseks avalik parkla. Kõige sobivamaks parkla asukohaks on Kuusiku pargi kõrval asuv ala Lepa tee 2b kinnistul. Nimetatud alale parkla kavandamisel asuks see enamvähem võrdsel kaugusel kõigist külastatavatest objektidest ning teeks rekreatsioonialade ja kultuuriobjektide külastamise avalikkusele palju mugavamaks.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette ka võimalik vajalik ruum 11110 Nehatu-Loo-Lagedi, Kuusiku tee ja Lepa tee ristmiku lahendamiseks. Andmed kruntide moodustamiseks on toodud Tabel 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m ²)	Senine sihtots-tarve
1	646	LT	L	Koplimesa 24505:003:0831	-646	M
2	1085	ÄH	Ä	Koplimesa 24505:003:0831	-1085	M
3	5626	ÄK	Ä	Koplimesa 24505:003:0831	-5626	M
4	1372	LT	L	Lepa tee lõik 1 24501:001:0078	-	L
5	470	LT	L	Lepa tee 2b 24504:003:0687	-470	M
6	2107	LT	L	Lepa tee 2b 24504:003:0687	-2107	M
7	2135	ÄH	Ä	Lepa tee 2b 24504:003:0687	-2135	M
8	2304***	LT	L	Kuusiku tee 24504:003:0961	-	L
9	1257	LT	L	Kuusiku park 24501:001:0068	-1257	Üm
10	4364***	LT	L	11110 Nehatu -Loo -Lagedi tee L1 24504:002:0654	-	L

*ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja ÄH - tankla ja teenindushoone maa; LT - tee ja tänava maa.

** L - transpordimaa; Ä - ärimaa; M - maatulundusmaa; Üm - üldkasutatav maa.

*** planeeringus käsitletud ala suurus

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu lahendusega soovitakse anda ehitusõigus kaubanduskeskuse, autopesula ning tankla või mõne muu äri ehituseks ja rajamiseks. Lisaks eraldatakse ala liikluskorralduse lahendamiseks.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud linnaehituslikust sobivusest antud piirkonda ning vastavusest kõrgema tasandi planeeringutele ja detailplaneeringu algatamise korralduse järgsetele nõuetele.

Kaubanduskeskuse max hoonealune pind on 2200m², suletud brutopind 3300m², täisehitus 40%; autopesula max ehitusalune pind pn 180m², bruto 180m² ning täisehitus %16% ning Lepa tee 2b kinnistule määratav max lubatud ehitusalune pind on 250m², bruto 250m², täiehitus 11%. Kruntide sihtotstarve on ärimaa. Kruntide suurused varieeruvad jäädes vahemikku 1085m² kuni 5626m². Kruntidele on määratud ka ehitusõigus 1 korruselise abihoone rajamiseks max kõrgusega 5m.

Moodustatavatele transpordimaa kruntidele ehitusõigust ei määrata. Kokkuvõtlikult on ehitusõigus esitatud tabelis 3 ja põhijoonisel (Joonis 4).

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Max hoonete ehitisealune pind (m ²)	Max korruselisus Hoone/ abihoone	Max hoone kõrgus maapinnast (hoone/ abihoone) (m)	Max hoonete arv krundil (hoone+ abihoone)	Tulepüsivusklass
1	646	-	-	-	-	-
2	1085	180	1/1	9/5	1+1	TP2
3	5626	2200	2/1	12/5	1+1	TP2
4	1372	-	-	-	-	-
5	470	-	-	-	-	-
6	2104	-	-	-	-	-
7	2135	250	1	5	1+1	TP2
8	2304*	-	-	-	-	-
9	1257	-	-	-	-	-
10	4364*	-	-	-	-	-

*Planeeringus käsitletav ala

Ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloa kohustuseta hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Antud detailplaneeringu lahendusega lubatud planeeringuala hoonestustihedus (suletud brutopind, m² / planeeritava ala või kinnistu pindala, m²) on **0,16** (3730/ 23048).

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning sobituma piirkonna miljösse. Hooned võib projekteerida max 2 korruselisena , kõrgusega maapinnast kuni 12m. Lubatud katusekalle on 0°-20°. Rajatav kaubandushoone on kavandatud teraskonstruktsioonil sandwich-paneel hoonena. Imiteerivate materjalide (näit. plastmasslaudis) kasutamine ja palkhoonete püstitamine ei ole

lubatud. Värvitoonid valida soojad ja pastelsed. Katusekatete toon valida tumedam – tumepruun, tumehall või must.

3.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepäas pos 2, 3 ja 6 toimub Lepa teelt. Juurdepäas krundile Pos 7 (Lepa tee 2b) on planeeritud Kuusiku teelt. Liiklus kogu planeeringualal on kahesuunaline.

Keskkonnasäästlike liikumisviiside soodustamiseks tuleb tähelepanu pöörata kergliiklusteede võrgustiku välja arendamisele, mistõttu on tänavate äärde ette nähtud ala kergliiklejatele.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kaubanduskeskuse puhul on lähtutud näitajast linnakeskus II kuni IVklass, kus parkimismnormatiiv võetakse 1/100. Autopesula puhul otsest parkimisvajadust ei ole, kuna tegu on automaatpesulaga. Siiski on lähtutud ja aluseks võetud parkimismnormatiiv vastavalt teenindusjaamale 1/20 ning arvutatud võimalik parkimisvajadus. Sama normatiiv 1/20 on aluseks ka pos7 mis võimaldab parkimise nii kaubanduse kui ka tankla rajamise korral. Parkimiskohtade kontrollarvutus on antud tabelis 4.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
Pos 2	Autopesula	180/20	9	9
Pos 3	Kaubanduskeskus	3300/100	33	44
Pos 6	Avalik parkla			37
Pos 7	Äri, võimalik tankla	250/20	12,5	13
		KOKKU	54	103

Teede ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada.

3.5. Keskkond ja haljastus

25.04.2019 a Jõelähtme vallavolikogu otsusega nr 222 ei algatatud koos detailplaneeringu koostamisega keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH).

3.5.1. Vertikaalplaneerimise ja haljastuse põhimõtted

Maapind ühtlustatakse planeeritud ala piires ja välditakse sademetevee voolu naaberkinnistutele. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga nähakse ette puude istutused piki Nehatu - Loo-Lagedi tee poolset kinnistute piire ning piki Lepa tee ääres kulgeva kergliiklustee äärt. Pos 3, 6 ja 7 jäävad suuremad puudegruppidega alad, mida võimalusel maksimaalselt säilitada.

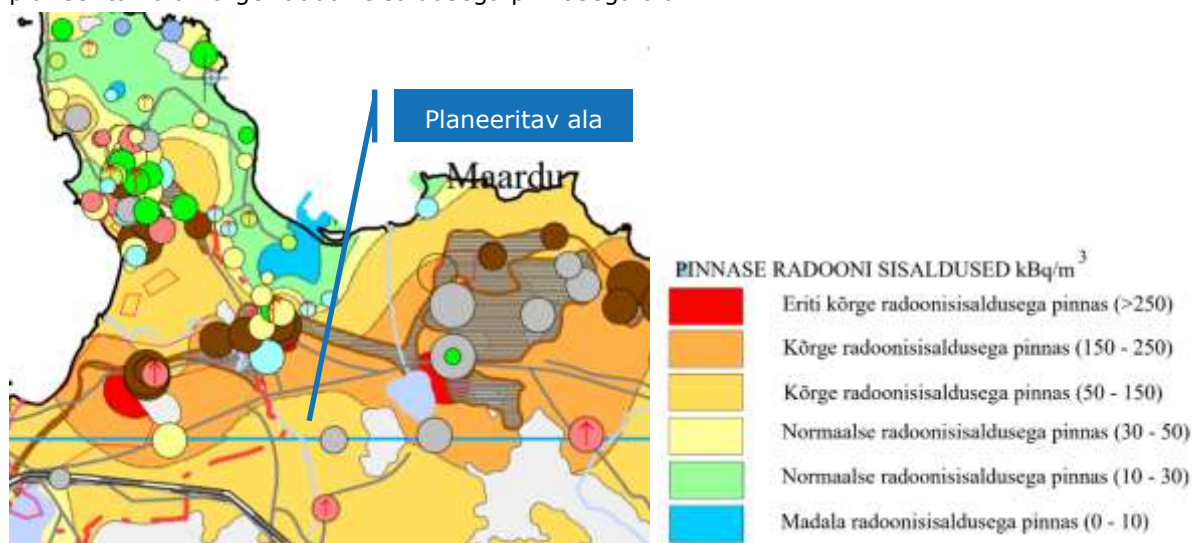
Istutustööde kavandamiseks koostada haljastusprojekt või istutusjoonis. Istutatavatele tänaväärsetele puudele luua sobivad kasvutingimused vähemalt 20 aastaks ning kasutada tänavapuu istikuid. Istutatud puid tuleb regulaarselt hooldada ja kasta. Istutuse tegija on kohustatud andma istutustele 2-aastase garantii.

3.5.2. Väo lubjakivimaardla

Planeeringuala kattub osaliselt Väo lubjakivimaardla ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18.plokiga. Maavaru on passiivne kui kasutamine ja kaevandamine on õigusaktide kohaselt keelatud või pole keskkonnakaitse vajadust arvestades võimalik. Kaubanduskeskuse ja autopesula planeerimine eelnimetatud olukorda ei muuda, sest kaevandamist pole riik ette näinud, mistõttu kaubanduskeskuse rajamine kaevandamise kohapealt keelatud ei ole. Lähtudes Maapõueseaduse peatükk 7 §96lg2 *Ehitamisel maapõues tehtavate tööde, nagu kraavi, vundamendi ja allmaaehitise rajamine, ning maaparandushoiutööde ja maaparandussüsteemi ehitamise ning põllumajandustööde käigus kaevise tekitamist ja kasutamist ei käsitata kaevandamisena.*

3.5.3. Radoonirisk

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal.



Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist 1:200 000

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoonetes.

Kõrge radoonisisaldusega pinnase alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele.

3.5.4. Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud planeeritud hoones normatiivne insolatsioon päevas.

Rajatavad hooned planeeringualal jäävad olevatest üksikelamukruntidest piisavalt kaugemale ega põhjusta seetõttu insolatsioonitingimuste halvenemist naaberelamutel.

3.5.5. Müra ja vibratsioon

Planeeringualale ulatub osaliselt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee teekaitsevöönd 30m. Maanteeamet ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritud alal. Arvestada tuleb võimaliku riigimaantee negatiivse mõjuga elukeskkonnale s.o. olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal.

Planeeringu realiseerimisega suureneb piirkonna liikluskoormus ning eeldada võib, et suureneb ka ümbruskonna müratase.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse müra normtasemeid käsitlevast määrusest².

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ kohaselt.

Kavandatud hoonete puhul planeeringualal piisab nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest.

Ajutine mõju ümbruskonna inimeste tervisele ja heaolule avaldub ehitustegevuse ajal suureneva müra, tolmu ja ehitustehnika poolt tingitud võimalike liiklushäiringutega. Mürarikkad üldehitustööd teostada tööpäeval 8.00 kuni 20.00, kuna läheduses asuvad elamud.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

3.5.6. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmekonteinerid paigutada kõvakattelisele alusele varjatud kohta kinnistul (soovitavalt jäätmemajja, katusealusesse) või hoonesse.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmekavale ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

² Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

3.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Hoonete projekteerimisel arvestada võimaliku tankla rajamisega vahetus naabruses. Järgida Eesti standardis EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5, p 6.1 sätestatud kujadega. Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 +A1+A2 “Ehitiste tuleohutus” osa 6 “Tuletõrje veevarustus” on IV kasutusviisiga hoone puhul tulekustutusvee normvooluhulk 20 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks 8 m.

3.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt ka ümbruskonna üldisele turvalisusele. Hea vaade hoone akendest vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalja ja süütamise riske.

Krundi kasutamisel planeeringuala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- tagada krundil hea nähtavus (elamu akendest);
- kasutada kestvaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- hoida planeeritav ala korras.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

4. Tehnovõrgud

Planeeringu tehnovõrkude lahendus koostatakse detailplaneeringu käigus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

4.1. Elektrivarustus

4.2. Sidevarustus

4.3. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

4.4. Sademevee kanalisatsioon

4.5. Soojavarustus

5. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad tehnovõrgud, juurdepääsuteed ning seatud planeeringuga määratud servituudid kinnistusraamatus. Kinnistu täiendavate tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdajaga koostöös. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või mõni muu liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisu kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Teede ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.