



Paasiku 28-103, Tallinn  
Tel : 5060873  
info@eurostuudio.ee  
www.eurostuudio.ee  
Reg.nr.11257512  
MTR EEP002094

## LINNUKA TEE 4 JA 6 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Linnuka tee 4 ja 6, Liivamäe küla, Jõelähtme vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-18-05

Stadium:

DETAILPLANEERING

Koostaja:

Eurostuudio OÜ

Planeerija:

Ilona Krivonogov

Vastutav spetsialist:

Irina Naimark

Tellija:

Jõelähtme Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Loo Metall OÜ

registrikood 12074742

Maagi tn 7, Maardu, Harju maakond, Eesti

e-mail: maksim@globen.ee

telefon: 518 1414

Tallinn, 15. märts 2020

## I MENETLUSDOKUMENDID

- Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll, 18.10.2018
- Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu teade puudutatud isikutele 03.10.2018 nr 7-3/3895
- Vallaleht, teade detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu kohta, 09.2018, nr 255
- Harju Elu, teade detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu kohta, 21.09.2018.
- Jõelähtme Vallavalitsuse teadaanne detailplaneeringu algatamisest 09.07.2018
- Vallaleht, teade detailplaneeringu algatamisest, 06.2018, nr 252.
- Harju Elu, teade detailplaneeringu algatamisest, 22.06.2018
- Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele 05.06.2018 nr 7-3/1848
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest 31.05.2018 nr. 461.
- Jõelähtme valla, Loo Metall OÜ ja OÜ Eurostuudio omavaheline hankeleping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks 28.05.2017 nr 2-10.12/8-2018.
- Loo Metall OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 27.03.2018, 05.04.2019.

## II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused .....	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
3.2 Kontaktvööndi analüüs.....	5
3.3 Alusplaan.....	6
3.4 Maaomand planeeritaval alal .....	6
3.5 Haljastus .....	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	7
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus .....	7
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule .....	7
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid.....	7
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele.....	7
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	7
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....	8
4.3 Tehnovõrgud.....	8
4.3.1 Gaasivarustus .....	8
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	8
4.3.3 Sademeveed.....	9
4.3.4 Elektrilahendus.....	9

4.3.5 Tuletõrje veevarustus.....	9
4.3.6 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	9
4.4 Kitsendused.....	9
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	9
4.5.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
4.5.2 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	10
4.6 Terviseameti tingimused detailplaneeringu elluviimisel.....	10
4.7 Tuleohutusnõuded .....	11
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
4.9 Planeeringu elluviimise kava .....	11

### III JOONISED

1. SITUATSIOONISKEEM	1:2500	AS-1
2. TUGIPLAAN	1:500	AS-2
3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	1:500	AS-3
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖND	1:5000	AS-4

### IV LISAD

1. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 28/2019, 08.05.2019
2. AS Loo Elekter tehnilised tingimused nr 08-2019, 28.05.2019
3. AS Gaasivõrgud tehnilised tingimused nr PJ-1272/18, 17.10.2018

### V KOOSTÖÖ

1. Koostöö tabel
2. Kooskõlastused

---

## LIIVAMÄE KÜLA LINNUKA TEE 4 JA 6 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla ehitusmäärus;
- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus Liivamäe küla Linnuka tee 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest 31.05.2018 nr 461.
- Loo Metall OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 27.03.2018, 05.04.2019.

#### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209).
- Loo aleviku Järve tee 2 maaüksuse ja sellega külgneva ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 201);
- Liivamäe küla Kärša ja Peetri kinnistute koos juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394);
- Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440).
- Loo aleviku Saha tee 25 ja Saha te tee 25a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 89).
- Liivamäe küla Järve tee 8 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2015 otsusega nr 386);
- Liivamäe küla Paju ja Kraavi maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.03.2018 otsusega nr 61);
- Liivamäe küla Linnuka tee 5 ja Linnuka tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 275);
- Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250);
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

#### 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, GeoEx OÜ, töö nr G18019, 12.03.2018.a.

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste liitmine ja Liivamäe külas Linnuka tee 4 ja 6 maaüksustel Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224 kehtestatud Liivamäe küla

Linnuka tee 2//4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse ja hoonestustingimuste muutmine. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,8 ha. Kavandatav detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Linnuka tee 4 (katastritunnus: 24501:001:0345; sihtotstarve: tootmismaa 80% ja ärimaa 20%; pindala: 3760 m<sup>2</sup>) ja Linnuka tee 6 (katastritunnus: 24504:003:0833; sihtotstarve: tootmismaa 80% ja ärimaa 20%; pindala: 4512 m<sup>2</sup>) maaüksusi, mis asuvad Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohast planeeritava ala maakasutuse äri- ja tootmismaa juhtotstarbe osakaalu on täpsustatud alal kehtestatud detailplaneeringutega. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud sellega, et tuleb tagada üldplaneeringukohane haljasmaa osakaal minimaalselt 20% tootmismaa krundi pindalast ning tootmismaa krundi suurim ehitistalune pind on lubatud kavandada kuni 70% krundi pindalast.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 15.10.2018) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeritav ala ei ole hoonestatud, vaata joonis AS-2 „Tugiplaan“.

Kinnistute reljeef on suhteliselt tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca ühe meetri piiresse. Maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku abs. +33,8 kuni +34,4.

#### 3.2 Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal. Piirkonna lähiümbruse maakasutuseks on peamiselt tootmismaa, ärimaa ja maatulundusmaa, vaata joonis AS-4 „Kontaktvööndi plaan“. Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikus piirkonnas. Planeeringualale juurdepääsud on Linnuka teelt.

Piirkonnal ei ole väga head ühistranspordiühendust valla teiste piirkondadega.

Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud ja nende eesmärgid on järgmised:

1. Loo aleviku Järve tee 2 maaüksuse ja sellega külgneva ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 201); Detailplaneeringu eesmärk: maa-ala planeerimine ja kinnistule sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine, ehituskeelualade ja nende režiimi määramine.
2. Liivamäe küla Kärsa ja Peetri kinnistute ühiste juurdepääsuteedega detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394). Detailplaneeringu eesmärk: uue väikeelamurajooni kavandamine, kruntide ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja KK abinõude lahendamine, servituutide vajaduse määramine.

3. Liivamäe küla Linnuka tee 1/3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440). Detailplaneeringu eesmärk: kinnistu jagamine, maa sihtotstarbe määramine.
4. Loo aleviku Saha tee 25 ja Saha te tee 25a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 89). Detailplaneeringu eesmärk: laiendada olemasolevat tootmisüksust.
5. Liivamäe küla Linnuka tee 2/4, Linnuka tee 6, Linnuka tee 8 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 otsusega nr 224); Detailplaneeringu eesmärk: kinnistu jagamine, maa sihtotstarbe määramine.
6. Liivamäe küla Järve tee 8 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2015 otsusega nr 386); Detailplaneeringu eesmärk: Liivamäe küla Järve tee 8 maaüksuse kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine tootmis-/ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
7. Liivamäe küla Paju ja Kraavi maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.03.2018 otsusega nr 61). Detailplaneeringu eesmärk: maasihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine tootmis- ja ärihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine.
8. Liivamäe küla Linnuka tee 5 ja Linnuka tee 7 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 275); Detailplaneeringu eesmärk: Liivamäe küla Linnuka tee 5 ja Linnuka tee 7 maaüksuste ning lähiala kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine tootmis-/ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused
9. Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250). Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualal olemasolevate maaüksuste jagamine kruntideks ja planeeringualal maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine (ca 2/3 % suurusel alal planeeringualast) ning ehitusõiguste ja muude hoonestustingimuste määramine tootmis-/ärihoonete ehitamiseks.

### 3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on GeoEx OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr G18019, 12.03.2018.a.

### 3.4 Maaomand planeeritava alal

Nr.	Aadress	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Linnuka tee 4	3760 m <sup>2</sup>	13722702	24501:001:0345	Tootmismaa 80% ärimaa 20%
2	Linnuka tee 6	4512 m <sup>2</sup>	13722802	24504:003:0833	Tootmismaa 80% ärimaa 20%

### 3.5 Haljastus

Kinnistutel kasvavad mõned puud ja põõsad.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Linnuka tee 4 ja Linnuka tee 6 maaüksuste liitmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine tootmishoone rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### 4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

#### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohast planeeritava ala maakasutuse äri- ja tootmismaa juhtotstarbe osakaalu on täpsustatud alal kehtestatud detailplaneeringutega. Sellest tulenevalt on detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas ning tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmisega.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m <sup>2</sup> )	sihtotsarve	aadress	pindala(m <sup>2</sup> )	sihtotsarve
Linnuka tee 4	3 760	80%T 20%Ä	Linnuka tee 4	8 272	80%T 20%Ä
Linnuka tee 6	4 512	80%T 20%Ä			

#### 4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on maa-ala kinnistud planeeringuga piiritletud:

- |  |  |
|--|--|
| 1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: | Planeeritavad hooned, selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda; |
| 2. lubatud korruselisus:                   | kuni 3;  |
| 3. lubatud katusekalded:                   | 0-25;  |
| 4. lubatud katusekattematerjalid:          | plekk, katusekivi, rullmaterjalid;   |
| 5. keelatud välisviimistlusmaterjalid:     | palk, plastik;   |
| 6. hoone maksimaalne kõrgus:               | 13,0 m   |
| 7. piired:                                 | piirete kõrgus 1,5 m   |

#### 4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi aadress; krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

#### Pos nr 1

#### Linnuka tee 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:

80% tootmismaa 20% ärimaa

Hoonete arv krundil:

1

---

Korruiselisus:	3
Ehitisealune pindala:	3600 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	13,0
Parkimiskohtade arv krundil:	17

## 4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standardi EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust. Kinnistud omavad juurdepääsu Linnuka teelt.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kivikatte omal kinnitul ja 17 parkimiskohta.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine omal krundil, kokku 17 parkimiskohta, mis vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv tööstusettevõtte ja lao jaoks on 1/300 brutopindalast. Detailplaneeringu lubatud suurim brutopindala on 5000, seega vajalik parkimiskohtade arv on 17.

## 4.3 Tehnovõrgud

Pos. 1 kinnistul on vee- kanalisatsiooni, elektri- ja gaasi liitumispunktid kinnistu ääres, vaata joonis AS-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

### 4.3.1 Gaasivarustus

Kinnistule maagaasi tarbijapaigaldis projekteeritakse algusega olemasolevast liitumispunktist kinnistu piiril. Tarbijatorustik projekteeritakse maksimaalse töö rõhuga 3,0 bar. Planeeritav võimsus 1000 kW so. 108 m<sup>3</sup>/h. Gaasivarustus projekteeritakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

### 4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemi planeerimisel on lähtutud Loo Vesi OÜ tehnilistest tingimustest nr. 28/2019, 08.05.2019.a. Detailplaneeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on arvestatud Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetega kinnistute vee ja kanalisatsiooniga varustamiseks.

#### Veevarustus

Kinnistu veeliitumispunkt asub Saha tee 25 kinnistu juures, liitumiskohta paigaldatakse sulgarmatuuri. Veetorustik on ette nähtud PE materjalist, torude omavaheliseks ühendamiseks kasutatakse põkk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Maakraanide spindlipikendused on projekteeritud külmaskindlatena.

Maksimaalne ööpäevane veetarbimine kuni 2 m<sup>3</sup>, sellest piisab, kuna planeeritav tootmishoone vajab ainult olmevett, tootmine ei ole seotud veekasutusega.

Tuletõrjevesi on lahendatud tuletõrjehüdrandi baasil (asukoht – Linnuka tee 2, planeeringualast 56m kaugusel) – 1 juga 2,5 l/sek.

#### Kanalisatsioon

Liivamäe küla ühiskanalisatsiooniga on planeeritud liituda, liitudes Saha tee 25 asuva survekanalisatsioonitoruga PEH110. Liitumisele paigaldatakse sulgarmatuur.

Torustikud planeeritakse teekinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sadevee sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi.

**Rajatavad ja juba varem rajatud VK torustikud ja rajatised Loo aleviku liitumispunkti kuni planeeritavate ja juba välja ehitatud kinnistute liitumiskaevude ja maakraanideni anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le.**

#### 4.3.3 Sademeveed

Pos. 1 kinnistu idapoolses lõigus on olemasolev sademeveesüsteem, mis kuulub Ilunurme tee 3 omanikule. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud jätkata sademeveetorustiku kuni Pos. 1 kinnistu põhja piirini ning sellega kaasneb sademeveetoru servituudivajadus Ilunurme tee 3 ja Ilunurme tee 5 omaniku kasuks.

#### 4.3.4 Elektrilahendus

Pos. 1 kinnistu omab liitumiskilbi kinnistu piiri ääres. Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Loo Elekter tehnilistele tingimustele nr 08-2019, 28.05.2019.

#### 4.3.5 Tuletõrje veevarustus

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtuhüdrant asub planeeringualast 56 m kaugusel lõunas, Linnuka teel naaberkinnistu Linnuka tee 2 juures. Hüdranti teenindusraadius katab planeeringuala, hüdrandi asukoht on näidatud joonistel AS-2 "Tugiplaani" ja AS-3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

#### 4.3.6 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnoorkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnoorkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega. Projekteerimise käigus tuleb sõlmida kõigile Loo Vesi OÜ-le üleandmiseks kavandatud tehnoorkude alustele maadele vastav isiklik kasutusõigus ulatusega 2 m välimise toru teljest kummalegi poole.

#### 4.4 Kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- A ja B kategooria gaasipaigaldise kaitsevöönd 1 m torustiku teljest.

Detailplaneeringuga on määratud servituudi vajadusega ala:

- Sademeveetoru servituudi vajadus 2m torustiku teljest, Ilunurme tee 3 ja Ilunurme tee 5 omaniku kasuks.

#### 4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnamõju abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

##### 4.5.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistutel kasvavad puud ja põõsad. Detailplaneeringuga on ette nähtud haljastuse likvideerimine ehitusalal. Vastavalt üldplaneeringule haljasmaa osakaal tootmismaal peab olema minimaalselt

20% krundi pindalast, see nõue on täidetud: detailplaneering näeb ette 1680 m<sup>2</sup> haljasala Pos 1, mis moodustab 20,3% kinnistu pindalast.

#### 4.5.2 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrusele nr 112 „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping.

##### Müratase

Planeeritud tootmishoone ruumide piirdekonstruktsioonid vastavad normidele „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. ET-1 0403.0277”. Välispiirde konstruktsioon peab tagama õhumüra indeksi  $R_w=55$ dB. Normitud õhumüra isolatsiooni indeks  $R_w=55$ dB.

##### Vibratsioon

Planeeritud tootmishoone tegevusvaldkond – ehituse metallkonstruktsioonide montaaž, tegevus ei tekita vibratsiooni.

##### Saasterisk

Planeeritud tootmishoone ei tekita saastaineid, tsehhis pannakse kokku metallkonstruktsioonid.

#### 4.6 Terviseameti tingimused detailplaneeringu elluviimisel

Detailplaneeringu elluviimisel peab olema täidetud järgmised tingimused:

- Tööstus- ja tootmistegevusega kaasnevad müratasemed peavad läheduses asuvaltel elamualadel vastama keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasemetele. Mürahäiringute tekkimise vältimiseks tuleb kogu tootmistegevuse läbiviimine korraldada kinnistes hoonetes ning võimalusel korraldada ka laadimistegevus siseruumides.
- Planeeritava(te)le hoone(te)le valida võimalikult väikese müratasemega tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioonisüsteemid jne), paigutada need hoonete sellistele külgedele, mis ei ole suunaga elamualade poole, et vältida müra põhjustatud häiringuid läheduses asuvaltel elamualadel.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 78) kehtestatud piirväärtustele.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama SoM määruses nr 78 § 3 toodud piirväärtustele.
- Tagada siseruumides müratasemete vastavus sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja

mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

- Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

#### 4.7 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

*Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:*

- Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hoone tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana või tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

#### 4.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

#### 4.9 Planeeringu elluviimise kava

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgne katastriüksus.
- Tootmishoone ehitusprojekti koostamine vastavalt detailplaneeringule
- Ehitusloa taotlemine ja hankimine
- VK projekterimise käigus sõlmida kõigile Loo Vesi OÜ-le üleandmiseks kavandatud tehnovõrkude alustele maadele vastav isiklik kasutusõigus ulatusega 2m välimise toru teljest kummalegi poole.
- Tootmishoone väljaehitamine koos tehnovõrkudega
- Kasutusloa taotlemine ja hankimine

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 15.03.2020