



Registreerimisnumber 10696600
MTR: EK, EO, EP 10696600-0001
EEG000179
MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

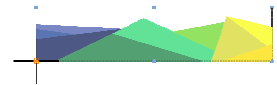
Töö nr: 2018108
Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ
Tellij: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Plusspanus OÜ
Objekti asukoht: Jõelähtme vald, Loo alevik

UUS-VAHTRAMÄE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

**SELETUSKIRI JA JOONISED
LISAD**

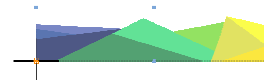
Planeerija: Liis Alver

TARTU 2020

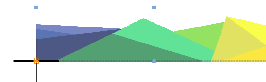


SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusjoonised	4
1.4. Vastavus üldplaneeringule ja maa-alal kehtivad detailplaneeringud.....	5
2. OLEMASOLEV SITUATSIOON	5
2.1. Üldine kirjeldus.....	5
2.2. Tehnovõrgud	5
2.3. Kitsendused.....	5
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSED.....	6
4. PLANEERINGULAHENDUS	7
4.1. Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Hoonestusalade piiritlemine.....	8
4.4. Arhitektuurinõuded	8
4.5. Liikluskorraldus	8
4.6. Haljastus ja heakord	9
4.7. Vertikaalplaneerimine.....	10
4.8. Ehitiste vahelised kujad ja tuleohutusnõuded	10
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	10
4.9.1 Veevarustus.....	10
4.9.2 Tuletõrje veevarustus.....	10
4.9.3 Kanalisatsioon ja sademevesi	11
4.9.4 Elektrivarustus	11
4.9.5 Soojavarustus	12
4.9.6 Sidevarustus	12
4.10. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	12
4.11. Servituutide vajaduse määramine	13
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
4.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
4.14. Planeeringu elluviimise võimalused	14
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	15
JOONISED	16
Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:20000	17
Joonis 2. Kontaktvõondi funktsionaalsed seosed M 1:5000.....	18
Joonis 3. Tugiplaan M 1:500	19
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500.....	20



Joonis 5. Illustratsioon	21
LISAD.....	22
A DETAILPLANEERINGU KORRALDAMISE DOKUMENDID.....	23
Algamise ettepanek.....	24
Jõelähtme Vallavalitsuse 11.01.2018 kiri nr 7-3/5452-1 „Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotlusest“	28
Jõelähtme Vallavalitsuse 21.06.2018 korraldus nr 527 „Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“	29
Detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele (05.07.2018 nr 7-3/2424)	35
Detailplaneeringu algatamise teade võrguväljaandes Ametlikud Teadeanded (09.07.2018) ...	37
Detailplaneeringu algatamise teade väljaandes Harju Elu (20.07.2018)	38
Detailplaneeringu algatamise teade väljaandes Jõelähtme Teated (juuli 2018)	39
Digitaalselt esitatud detailplaneeringu eskiisi läbivaatamise märkused ja ettepanekud (28.09.2018).....	40
Lähteseisukohti ja eskiisi tutvustava arutelu teade detailplaneeringust puudutatud isikutele (26.10.2018 nr 7-3/4151)	41
Lähteseisukohti ja eskiisi tutvustava arutelu teade väljaandes Harju Elu (26.10.2018).....	43
Lähteseisukohti ja eskiisi tutvustava arutelu teade väljaandes Jõelähtme Teated (oktoober 2018)	44
Lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll (13.11.2018)	45
Jõelähtme Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldus nr 243 „Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“	46
B KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	49
Maanteeameti seisukohad detailplaneeringu koostamiseks (12.07.2018 nr 15-2/18/33626-2) 50	
Maanteeameti märkused detailplaneeringule (29.01.2020 nr 15-2/20/4642-2).....	53
AS Loo Elekter tehnilised tingimused (22.10.2018)	55
Telia Eesti AS tehnilised tingimused (23.10.2018)	56
Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused (10.04.2019).....	58
Loo Elekter AS kooskõlastus (27.05.2019)	60
Telia Eesti AS kooskõlastus (27.05.2019).....	61
AS HKScan Estonia (Tallegg) koostöö ja nõusolek (04.07.2019)	62
Loo Vesi OÜ kooskõlastus (05.09.2019).....	68
Tõnikse maaüksuse omaniku (Jaak Kukebal) nõusolek (29.01.2020).....	69
Päästeameti kooskõlastus (01.02.2020)	70
Maanteeameti kooskõlastus (26.02.2020 nr 15-2/20/4642-3)	71



SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Detailplaneeringu algatamise ettepanek;
- Jõelähtme Vallavolikogu 21. juuni 2018 korraldus nr 527 „Loo alevik Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“;
- Planeerimisseadus
- Muud kehtivad seadused ja määrused

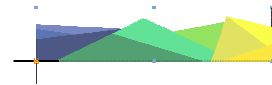
Detailplaneeringust huvitatud isik on OÜ Plusspanus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Uus-Vahtramäe maaüksuse (kü tunnus (24501:001:0905) maakasutuse sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks ning ehitusõiguse määramine kolme *stock office* tüüpi laohoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse liiklus- ja parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusjoonised

- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Loo alevik Piiburi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.07.2007 otsusega nr 227);
- Loo aleviku Lõhe ja Küünisaare kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 korraldusega nr 460);
- Loo alevik Talleggi detailplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavalitsuse 16.08.2018 korraldusega nr 671);
- Nehatu-Loo-Lagedi tee ja Lõuna tee ristmiku projekteerimine (koostaja: ViaVelo Inseneribüroo OÜ, töö nr 3317, 25.04.2017);
- Saha tee ja Lõuna tee ristmiku liikluskorralduse lahenduse projekt DP staadiumis (koostaja: T-Model OÜ, töö nr 019073, 04.12.2019);
- Maanteeameti seisukohad, nr 15-2/18/33626-2, 12.07.2018;
- „Planeeringute leppemärgid“, Siseministeerium (2013);



- Uus-Vahtramäe katastriüksuse topo-geodeetiline mõõdistamine (koostaja: Lennelda OÜ, töö nr 077-2018; juuli 2018), kõrgused EH2000 süsteemis.

1.4. Vastavus üldplaneeringule ja maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala põllumajandusmaa juhtotstarbega alale, väljapoole tiheasustusala. Arvestades, et planeeringuala paikneb nii olemasolevate kui ka rajatavate tootmiskomplekside vahetus läheduses, on Uus-Vahtramäe maaüksusel planeeritavad äri- ja tootmishooned loogiliseks jätkuks naabruses asuvatele tootmisaladele. Üldplaneeringuga on tootmismaa krundi suurim lubatud ehitisealune pind 70% krundi pindalast ning 20% tuleb kavandada haljasalaks. Eeltoodust tulenevalt on koostatav detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Kehtivaid detailplaneeringuid Uus-Vahtramäe maaüksusel ei ole.

2. OLEMASOLEV SITUATSIOON

2.1. Üldine kirjeldus

Planeeringuala asub Harjumaal, Jõelähtme vallas, Loo alevikus. Ala piirneb läänest riigimaanteega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi, põhjast kohaliku teega 2451021 Lõuna tee ning lõunast maatulundusmaaga.

Planeeritava ala suurus on ca 0,9 ha ning see hõlmab Uus-Vahtramäe maaüksuse (kü tunnus 24501:001:0905, 100% maatulundusmaa, 8289 m²).

Planeeringuala on hoonestamata.

Tegemist on loodusliku rohu- ja põllumaaga, kus olemasolev kõrghaljastus puudub. Maapind on lauge reljeefiga, kõrgused jäävad vahemiku 30.23 – 30.79 m abs. Mööda krundi idapiiri kulgeb Rätsepa kraav, mille põhjakõrgused jäävad vahemikku 28.35 – 28.95.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik riigimaanteelt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi ja kohalikult teelt 2451021 Lõuna tee. Planeeritavat krunti läbib olemasolev kõvakattega tee, mis ühendab maanteed ja kohalikku teed.

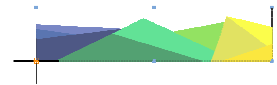
2.2. Tehnovõrgud

Planeeringualal puuduvad olemasolevad liitumised tehnovõrkudega.

Uus-Vahtramäe krunti läbib idaosas kirde-edela suunaline sidekaabel, mis ei ole enam kasutusel. Piki läänepiiri kulgeb planeeringuala vahetus läheduses samuti sidekaabel ning piki põhjapiiri kulgevad elektri maakaabelliinid.

2.3. Kitsendused

Riigimaantee 11110 Nehatu-Loo-Lagedi seadusest tulenev avalikult kasutatava tee kaitsevööndi ulatus on 30 m sõiduraja välimisest servast ning kehtiva üldplaneeringu järgi on kaitsevööndi



laius 50 m. Vastavalt Maanteeameti 29.01.2020 kirjas nr 15-2/20/4642-2 toodud ettepanekule käsitletakse riigitee kaitsevööndi ulatust üldplaneeringust lähtudes.

Maa-ala lõunanurka ulatub osaliselt Saha peakraavi 10 m laiune veekaitsevöönd.

Planeeritavat krunti läbiv sidekaabel ei ole kasutuses ning kuulub likvideerimisele.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala paikneb Jõelähtme valla läänepoolses servas, Loo alevikus, Tallinn linnapiirist ca 3 km kaugusel. Arvestades maa-ala logistiliselt head asukohta ja paiknemist olulisemate maanteedega (nt riigitee nr 1 Tallinn- Narva tee) suhtes, on tagatud hea transpordiühendus Tallinna linna ja teiste lähivaldadega.

Planeeringualast põhja- ja idasuunda jäävad olemasolevad äri- ja tootmismaad, millest pindalaliselt suure osa moodustab Talleggi tootmiskompleks (AS HKScan Estonia). Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavad äri- ja tootmishooned (laod) paiknevad olemasolevate äri- ja tootmishoonete vahetus läheduses, täiendades juba väljakujunenud keskkonda. Planeeringualast lõunasuunas asuvad hoonestamata maatulundusmaad. Info planeeringuala piirinaabrite kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Maaüksuse nimetus	Pindala (ha)	Katastritunnus	Sihtotstarve
Lõuna tee lõik 5	0,16	24501:001:0904	100% transpordimaa
11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1	8,52 ha	24504:002:0654	100% transpordimaa
Tõnikse	53,35 ha	24504:004:0165	100% maatulundusmaa

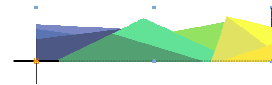
Planeeringualaga piirnevast Nehatu-Loo-Lagedi teest teisele poole, läänesuunda ning ca 1 km kaugusele põhjasuunda jäävad olemasolevad ja üldplaneeringuga reserveeritud elamualad. Naaberaladel on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, mis käesoleval hetkel on veel realiseerimata. Läänepoolsete elamualade eraldamiseks äri- ja tootmispiirkonnast, on üldplaneeringuga kavandatud haljastatavad puhveralad.

Kergliiklejatele on rajatud Nehatu-Loo-Lagedi tee äärde kergliiklustee, mis ühendab Loo aleviku erinevaid elamupiirkondi ning lõuna suunas asuvat Lagedi alevikku.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Lagedi teel, ca 1,2 km kaugusel ning Saha teel, ca 1,1 km kaugusel.

Uus-Vahtramäe maaüksuse vahetus läheduses on kehtestatud ja koostamisel järgmised detailplaneeringud:

- Piiburi maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 27.06.2007) on koostatud elamuala planeerimiseks ning see jääb Uus-Vahtramäe mü planeeringualast teisele poole Lagedi



teed. Elamupiirkonda ja planeeritud äri- ja tootmishooneid eraldab Lagedi tee ning üldplaneeringuga kavandatud puhverala ning lisaks Piiburi mü detailplaneeringuga kavandatud maantee äärne alleehaljastus. Planeeritud ehitusõigused on realiseerimata.

- Idasuunas asuval Lõuna tee 10 maaüksusel ning selle lähialal on kehtestatud Lõhe ja Kүүünisaare detailplaneering (kehtestatud 15.06.2017), mis hõlmas muuhulgas ka Lõuna teed ning Lõuna tee ja Lagedi tee ristmikku. Detailplaneeringu eesmärk oli äri- ja tootmishoonete planeerimine. Vastavalt detailplaneeringule on koostatud Lagedi tee ja Lõuna tee ristmiku projekt (ViaVelo Inseneribüroo OÜ, töö nr 3317), mis on käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal välja ehitatud.
- Talleggi detailplaneeringu (vastu võetud 16.08.2018) eesmärgiks on olemasolevate kruntide ümberkruntimise teel moodustada uued äri- ja/või tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga alale uus juurdepääs Lõuna teelt (vt T-Model OÜ projekt nr 019073), mille projektlahendus on informatiivsena kantud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele.

Planeeringuala lähimas ja kaugemas kontaktvööndis kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud on kantud kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisele.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata. Olemasolevad krundipiirid säilivad.

Planeeritavale krundile määratakse vastavalt planeeritud krundi kasutamise otstarvetele ja nende osakaaludele äri- ja tootmismaa sihtotstarve. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind moodustab krundist ca 21% ning haljasala osakaal ca 35%.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Planeeritud hoonete ±0.00 sidumine on lubatud absoluutkõrgusel 30.40...31.20.

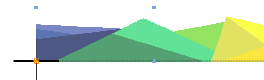
Planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

12200 – büroohooned

12330 - teenindushoone

12510 – tööstushoone

12520 – hoidlad ja laohooned



4.3. Hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned (sh kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga, kuni 5 m kõrgused). Väljapoole hoonestusala on hoonete ehitamine keelatud. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid, peavad paiknema hoonestusala pinna sees. Hoonestusalast väljapoole on lubatud maapealsete rajatiste ehitamine (jalgrataste varjualused, prügimajad, reklaampostid jms). Lagedi tee äärsete reklaampostide võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel (reklaampostide arv ja täpne asukoht antakse projekteerimisel).

Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

4.4. Arhitektuurinõuded

Planeeringuga on antud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Suhteline kõrgus	10 m
Korruselisus	2
Katusekalle	0-10°
Katusetüüp	Lamekatus, kaldkatus, viilkatus
Katusekatte materjalid	vabal valikul
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, klaas, metall

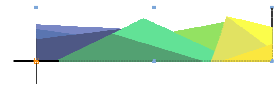
Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, avalikku ruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja atraktiivseid materjale.

4.5. Liikluskorraldus

Juurdepääsude ja liikluskorralduse põhimõtete planeerimisel on arvestatud Maanteeameti 12.07.2018 kirjaga nr 15-2/18/33626-2 väljastatud seisukohtadega.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi km 2,75-2,92, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. a andmetel 1663 autot/ööp, millest tulenevalt liigitub antud tee IV klassi maanteeks.

Planeeringujoonistele on informatiivsena kantud Talleggi detailplaneeringu koostamise raames kavandatud Saha tee ja Lõuna tee ristmiku liikluskorralduse projektlahendus (T-Model OÜ, töö



nr 019073), mis on ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt projekteeritud (töö nr 3317, 25.04.2017) ning 2019. a väljaehitatud Nehatu-Loo-Lagedi ja Lõuna tee ristmiku laiendus uue juurdepääsutee kavandamiseks. Antud ristmiku (sh sõidutee, kergliiklustee ja teeületus üle Nehatu-Loo-Lagedi riigimaantee) väljaehitamise kohustus Uus-Vahtramäe maaüksuse igakordsel omanikul puudub ning see ei ole eelduseks planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel.

Põhijoonisele on kantud riigitee ja Lõuna tee ristmiku nähtavuskolmnurk ning riigitee külgnähtavus vastavalt lähtetasemele *rahuldav*, mille piires ei tohi liiklusohutuse tagamiseks olla nähtavust piiravaid takistusi.

Krundile on kavandatud Lõuna teelt üks juurdepääs. Olemasolev ligipääs krundile Nehatu-Loo-Lagedi teelt likvideeritakse.

Põhijoonisel on näidatud planeeritud juurdepääsu asukoht, parkimisalade põhimõtteline lahendus ja veokite manööverdusala, mis tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel, kui on selgunud hoonete täpne asukoht ja suurus. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Arvestatud on parkimismormatiiviga 1/90. Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv kuni 3400 m² suuruse brutopinna juures on 37 kohta. Edasisel projekteerimisel tuleb parkimiskohtade vajadus täpsustada ning parkimisalasid ja muid liiklusaluseid pindu on lubatud rajada maantee kaitsevööndisse, kuid väljapoole külgnähtavusala.

Kergliiklejatele on juurdepääs planeeritud Lõuna tee kaudu. Planeeritud krundisisene kõnnitee ühendatakse varem projekteeritud perspektiivse kergliiklusteega (ühenduskoht täpsustub projekteerimisel), mis paikneb vallale kuuluval transpordimaal ning mille väljaehitamise kohustus (k.a teeületus üle Nehatu-Loo-Lagedi riigimaantee) Uus-Vahtramäe maaüksuse igakordsel omanikul puudub. Kuni Lõuna tee äärse kergliiklustee väljaehitamiseni liiguvad jalakäijad teepeenral.

Planeeritud juurdepääsu ja parkimisalade liikluskorraldus on kahesuunaline. Planeeritud sõidukite liikumisalad ja kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustada hooneprojektiga.

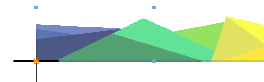
Planeeritud hoonete juurde on ette nähtud jalgrataste parkimiskohad. Põhijoonisel näidatud asukohad ja arv on põhimõttelised ning need tuleb täpsustada hooneprojekti mahus.

Planeeringualaga piirneva 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeringualal kasvavad mõned üksikud väheväärtuslikud puud, mis kuuluvad likvideerimisele. Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline kõrghaljastuse lahendus, mis tuleb täpsustada hooneprojektiga.



Hoonestusest, teedest, parkimis- ja ladustamisaladest vabaks jäävad alad tuleb katta muruga.

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrguseid läbipaistvaid metallpiirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Jõelähtme valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritud krundi maapind on ühtlase reljeefiga ning selle olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

4.8. Ehitiste vahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hooned on V (kontorid) ja VI kasutusviisiga (tööstus- ja laohooned) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Üle 9 m kõrguse V kasutusviisiga hoone rajamisel on vähim lubatud tulepüsivusklass TP2. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoone täpsed mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

4.9. Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mis tuleb tulenevalt hoonestuse paiknemisest ja ruumilahendusest täpsustada edasise projekteerimise käigus.

4.9.1. Veevarustus

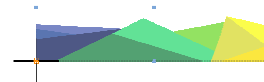
Veevarustuse planeerimisel on tuginetud OÜ Loo Vesi poolt 10.04.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 14/2019.

Kavandatavate hoonete liitumine ühisveevõrguga on planeeritud Lõuna tee 3 krundil (kü tunnus 24504:002:0397) asuva olemasoleva veetrassi kaudu. Ühenduskoht olemasoleva PEH110 veetoru, planeeritud DN100 veetoru ning orienteeruv liitumispunkt on näidatud põhijoonisel. Planeeritud hoonete lubatud maksimaalne veetarbimine on 1,5 m³/d.

Planeeritud torustiku ja liitumispunkti tehniline lahendus ning täpne asukoht näidatakse projekteerimisel. Veetrassi rajamiseks üle Lõuna tee 3 ja Lõuna tee lõik 4 maaüksuste on ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

4.9.2. Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peavad tuletõrjeveega varustatavad V kasutusviisiga (büroohoone) ja VI



kasutusviisiga hooned (laohoone) paiknema kuni 100 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohest.

Tuletõrjeveega varustamine on võimalik planeeritud ühisveevärgi torustikule paigaldatava hüdrandi abil. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud $Q=10$ l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. VI kasutusviisi ja 2. tuleohuklassi puhul minimaalne kustutusvee normvooluhulk on $Q=20$ l/s 3 tunni vältel. Välise kustutusvee normvooluhulga tagamiseks tuleb planeeritav veetorustik ringistada läbi Lagedi tee kulgeva DN100 veetorustikuga. Alternatiivina on võimalik paigaldada krundile mahutid, mahutavusega kokku vähemalt 108 m^3 ning kuivhüdrant.

Põhijoonisel on näidatud mõlemad alternatiivid ning tähistatud planeeritud veetorustik koos hüdrandiga ning orienteeruv maa-aluse mahuti asukoht.

4.9.3. Kanaliseerimine ja sademevesi

Reovee kanalisatsiooni planeerimisel on tuginetud OÜ Loo Vesi poolt 10.04.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 14/2019.

Kavandatavate hoonete liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Lõuna tee 3 krundil (kü tunnus 24504:002:0397) asuva olemasoleva kanalisatsioonitrassi kaudu (kaev K15-17). Tulenevalt olemasoleva maapinna reljeefisusest on reovee ärajuhtimine planeeringualalt planeeritud survetorustiku abil. Reoveepumpla on kavandatud planeeritava krundi vahetusse lähedusse, Lõuna tee lõik 1 transpordimaa krundile.

Ühenduskoht olemasoleva kanalisatsioonitoruga (kaev K15-17), planeeritud kanalisatsioonitorustik, reoveepumpla ning orienteeruv liitumispunkt on näidatud põhijoonisel. Kanaliseerida on lubatud kuni $1,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud torustiku ja liitumispunkti tehniline lahendus ja asukoht näidatakse projekteerimisel. Samuti tuleb reoveepumpla rajamise reaalne vajadus ja asukoht täpsustada projekteerimisel. Kui selgub, et reovesi on võimalik juhtida ära isevoolse torustiku abil, puudub pumpla rajamise vajadus.

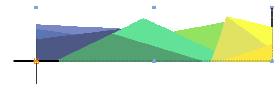
Kanaliseerimistoru rajamiseks üle Lõuna tee 3 ja Lõuna tee lõik 4 maaüksuste on ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Sademevesi on võimalik katustelt ja parkimisaladelt kokku koguda ning juhtida planeeringuala lõunaservas asuvasse kraavi. Soovitav on võimalikult palju sademeveest immutada krundisisesele ning kasutada kinnise sademeveekanaliseerimise asemel looduslike nõvasid ja dreenaži. Kogu planeeritud krundi pindmise äravooluvee arvutuslik vooluhulk on $31,2 \text{ l/s}$.

Põhimõtteline sademevee ärajuhtimise lahendus on näidatud põhijoonisel. Vajadusel tuleb parklatest kokkukogutav sademevesi enne kraavi juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris.

4.9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on AS Loo Elekter väljastanud 22.10.2018 tehnilised tingimused nr 18-2018.



Planeeritud hoonete varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4 kV madalpingekaabel, mis ühendatakse Lõuna tee ääres asuva olemasoleva madalpingekaabliga. Liitumiskilp on näidatud transpordimaale, planeeritud juurdepääsu vahetusse lähedusse.

Planeeritud võrguühenduse maht on 3x80A.

Krundisisene lahendus (sh välisvalgustuse) lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

4.9.5. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada lokaalküttena (sh alternatiivsed energiaallikad). Keelatud on kütmine kivisöe ja raskete kütteõlidega. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

4.9.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 23.10.2018 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31049566.

Planeeritud hoonete ühendamiseks sidevõrguga on planeeritud uus sidekanalisatsioon alates Lagedi tee ääres asuvast ELASA mikrotorustikus valguskaablitrassi kaevust nr 094K30. Nimetatud kaev asub planeeringualast lõunasuunas, ca 50 m kaugusel.

Riigitee alusele maale jäävas lõigus tuleb sidekaabel paigaldada minimaalselt 1,0 m sügavusele 750N tugevusega kaitsetorusse. Olemasoleva kraavi alla tuleb sidekaabel paigaldada kinnisel meetodil, samuti kaitsetorus ja kraavi põhjast 1,0 m sügavusele.

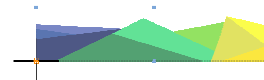
4.10. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule. Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses, ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ning piirnorme ületavat vibratsiooni.

Planeeringualaga piirneva 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Planeeritud äri- ja tootmishooneid ei loeta üldiselt müratundlikeks ning liiklusest kanduvaid mürataseme normväärtuseid planeeritavatele äri- ja tootmisaladele seatud ei ole. Vajadusel tuleb leevendavad meetmed näha ette projekteerimisel.

Planeeritavate hoonete veevarustus ning reovee ärajuhtimine toimub uute rajatavate tehnovõrkude kaudu. Parklatest kokkukogutav sademevesi puhastatakse enne kanalisatsiooni juhtimist õli- ja liivapüüduris.



Tehnoloogilised ja olmejäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeritaval krundil puuduvad.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 3). Planeeritud servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Lõuna tee 3 (kü tunnus 24504:002:0397) Lõuna tee lõik 4 (kü tunnus 24501:001:1052)	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitrassi.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

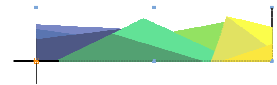
Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- Juurdepääsud, liikumisteed ja parklad hoida avaratena ning vältida tupikute ja pimedate nurkade tekkimist;
- Eristada selgepiirilisel ja ruumiliselt erineva kasutusega alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

4.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust seadustest ja määrustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud kalda veekaitsevööndis, mis on kooskõlas veeseaduses sätestatuga.



4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitisi ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeritud juurdepääsuteed, parklad, krundisisesed kõnniteed, haljastuse, välisvalgustuse ja teised tehnovõrgud (edaspidi Rajatised) rajab igakordne Uus-Vahtramäe krundi omanik (edaspidi Arendaja). Tehnovõrkude rajamine toimub Arendaja ja tehnovõrgu valdajate vaheliste kokkulepete alusel. Planeeringualal tähistatud perspektiivne kergliiklustee on informatiivsena kantud üle ViaVelo Inseneribüroo OÜ koostatud ristmiku projektist ning see on kavandatud vallale kuuluvale transpordimaale. Antud kergliiklustee (k.a teeületus üle Nehatu-Loo-Lagedi riigimaantee) väljaehitamise kohustus ei ole Arendaja kanda ning käesoleva detailplaneeringuga selle väljaehitamise võimalusi ja kohustusi ei käsitleta.

Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on Uus-Vahtramäe maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.