

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	3
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused.....	3
3.	Olemasolev olukord	5
3.1.	Kontaktvöönd.....	5
3.2.	Asend.....	6
3.3.	Piirangud ja kitsendused	7
4.	Planeeritud lahendus	8
4.1.	Planeeringu eesmärk.....	8
4.2.	Planeeringulahendus.....	8
4.3.	Nõuded hoonestusele	10
4.4.	Sademetevee käitlemine.....	11
4.5.	Jäätmekäitlus.....	11
4.6.	Tuleohutuse tagamine	11
4.7.	Radooniohu kaitseabinõud	12
4.8.	Tehnovarustus.....	12
4.8.1.	Elektrivarustus.....	12
4.8.2.	Tänavavalgustus	12
4.8.3.	Sidevarustus	13
4.8.4.	Vee- ja kanalisatsioonivõrkude rajatiste paigutus	13
4.8.5.	Veevarustus.....	14
4.8.6.	Tuletõrje veevarustus.....	14
4.8.7.	Kanalisatsioon	15
4.8.8.	Vee- ja kanalisatsiooni trasside materjalid	15
4.8.9.	Sademetevee ärajuhtimine	16
4.8.10.	Küte	16
4.9.	Kuritegevuse ennetamine	16
4.10.	Planeeringu realiseerimine	17
5.	Tehnilised näitajad	18

Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:5000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:5000/10000
DP-03	Tugiplaani	M1:1000
DP-04	Põhijoonis	M1:1000
DP-05	Tehnovõrkude koondplaani	M1:500
DP-05A	Sidevarustus liitumispunktist planeeringualani	M1:1000
DP-05B	Karukella alajaama ja plan ala vaheline 10kV Kaabelliin	M1:1000
DP-05C leht 1	10kV kaablitrassi paigutuse skeem	M1:2000
DP-05C leht 2	0,4kV kaablitrassi paigutuse skeem	M1:1000
DP-05C leht 3	Tänavavalgustuse paigutuse skeem	M1:1000
DP-05C leht 4	Sidekanalisatsiooni paigutuse skeem	M1:1000
DP-05C leht 5	Sidekanalisatsiooni paigutuse skeem	M1:1000
DP-06	Teede lõikeskeemid	M1:250

Lisad

Lisa 1	Olemasolev olukord. Fotod
Lisa 2	Väljavõte Eesti radooniriski kaardist
Lisa 3	3d illustratsioon

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Liivamäe küla põhjapoolses osas paiknevale Nurmiku maaüksusele (katastriüksuse tunnus: 24504:003:0681, maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%, pindala 11,19ha, eraomand). Lisaks Nurmiku maaüksusele jääb planeeringualasse Nurmiku mü põhjanurgaga piirnevalt osa Vanasauna tee T1 (katastritunnus 24504:003:0634, Transpordimaa 100%, munitsipaalomand) ja osa Vanasauna tee T2 (katastritunnus 24504:003:0659, sihtotstarve Transpordimaa 100%, segaomand) kinnistust. Planeeringuala suuruseks on ca 6ha.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada Nurmiku mü maa-alale Elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu on võimalik rajada üksikelumuid, paaris- ja ridaelamuid ning neid teenendavaid abihooned. Planeeringuga kavandatakse rekreatsiooniala krunt; määratakse kruntide ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud kruntidele, koostatakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209; edaspidi hetkel kehtiv ÜP) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusosalal, mille maakasutuse sihtotstarve on valdavalt pere-, paaris- ja väikeelamumaa. Osaliselt on üldplaneeringu kohaselt määratud planeeritava maaüksuse sihtotstarbeks üldkasutatava hoone ja keskuse maa. Käesolevas detailplaneeringus lähtutakse hetkel kehtiva ÜP kohastest hoonestustingimused:

- pereelamumaal krundi minimaalseks suuruseks 1500m², hoonestusalune pind kuni 15% krundi pindalast
- paariselamumaal krundi minimaalseks suuruseks 3000m², hoonestusalune pind kuni 15% krundi pindalast
- ridaelamumaa krundi suuruse ja lubatava ehitistealuse pinna ning ridaelamubokside arvu määramisel lähtutakse valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus 8 m

Liivamäe külas on lubatud rajada kuni 2 korruselisi (k.a. mansardkorrus) ja maksimaalselt 9 m kõrguseid pere-, paaris- ja ridaelamuid. Hoonete kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Hoone välisilme, katusekalle, fassaadi materjalid määratakse ehitusprojektiga, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega;

pere- ja paariselamu maal Liivamäe külas on piirdeaiaks lubatud püstitada kuni 1,2 m on kõrguseid piirdeaedaid vähemalt 10 % läbipaistvusega. Ridaelamute puhul on piirdeaedadele käesoleva DP kohaselt samad nõuded.

uute elamumaade kavandamisel tuleb iga 4 ha kohta tagada avalik vabaõhu puhkeala olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse

Vastavalt kehtivale Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) on krundi kasutamise juhtotstarbeks Liivamäe külas pere-, paaris- või ridaelamu maa; sj kõrvalotstarbeks kuni 25 % ulatuses ärimaa (kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone ja/või üldkasutatava hoone maa). Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele;

Detailplaneering on algatatud Jöelähtme Vallavalitsuse 01.07.2021 korraldusega nr 591.

Detailplaneering on kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) kohane.

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

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 Jöelähtme VV otsusega nr 40) m²
- uus Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209)
- Loo aleviku Lõuna tee 49 ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 16.01.2020 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 365)
- Loo aleviku Miku 1, Miku2 ja Miku3 detailplaneering, kehtestatud 28.02.2007 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 161)
- Loo aleviku Sitika detailplaneering, kehtestatud 15.06.2005 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 86)
- Liivamäe küla Vanasauna 2 detailplaneering, kehtestatud 22.02.2006 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 41)
- Liivamäe küla Nahkrupõllu detailplaneering, algatatud 29.04.2021 Jöelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 369)
- Planeeritava maaüksuse katastriplaan
- Planeerimisseadus
- Tuleohutuseseadus
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud 17.10.2019)
- Siseministri 03.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Kehtivad projekteerimisnormid, sh:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
 - EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
 - EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

Geodeetilised mõõdistused:

- Woge OÜ töö nr 0308 Harjumaa Jöelähtme vald Loo alevik Vanasauna tee 22, Nurmiku mü maa-ala plaan tehnoorkudega, välja antud 24.04.2021.a

Uuringud;

- Liivamäe küla Nurmiku mü olemasoleva puittaimestiku dendroloogiline hinnang, Ekseeder OÜ töö nr119-21, välja antud 09.2021.a

3. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Harjumaal Jöelähtme vallas, Liivamäe küla kesk põhjaosas. Asukoha skeem – vt joonis DP-01

Jalgsi juurdepääs planeeringualale on Vanasauna teelt, juurdesõidutee puudub. Koostamisel oleva Nahkrupõllu maaüksuse detailplaneeringuga (AB Artes Terrae OÜ töö nr 21007DP3, algatatud 29.04.2021 Jöelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 369) on kavandatud juurdesõidutee munitsipaalomandis olevalt Uuesauna teelt Nurmiku maaüksuseni.

Planeeritav maa-ala on üldiselt suhteliselt tasane, ühtlaselt kõrgem on maapind maaüksuse lääneosas (kõige kõrgem mõõdistatud kõrgusmärk 35.30), madalam idanurgas (32.61). Nurmiku maaüksuse kagupiiril, samuti kirdekülje idapoolses otsas on (1,5m -2m sügavusega) olemasolevad sademetevee kogumiskraavid. Maaüksuse keskosas asub kuni 2m kõrgune põldudel kogutud lahtiste kivide võssakasvanud kuhjatis (vt Lisa 1 fotod 17-19).

Põld on haritav, 2021.a kasvatati seal talirapsi. Planeeritava ala põhjanurgas elamumaadega külgneval alal esineb lõkkeasemeid, jäätmete ladustamise ja kompostimise kohti. Nurmiku maaüksusel ehitised puuduvad. Maaüksusel kasvava olemasoleva puittaimestikuga koostatud dendroloogiline inventeerimine (Ekseeder OÜ töö nr 119-21). Valdavalt on planeeringuala rohtaimestikuga ala, esineb ka üksikuid väikseid puittaimede grupe. Maaüksusel kasvab olemasolevaid üksikuid põõsaid ja isetekkelist võsastunud järelkasvu Vanasauna tee 24, 26, 28 elamumaadega külgneval kitsal haritava maa servaalal. Seal leidub nii isetekkelist noort võsa (erinevat liiki remmelgaid, väikseid toomingapõõsaid, mõned arukased, üksikud pisikesed harilikud männid), kui ka ilmsel naabermaaüksuse elanike poolt istutatud väikseid astelpajupõõsaid, üks aed-pirnipuu ning üks kitsavõraga kaheharulise tüvega noor hobukastan ja väike grupp harilikke kadakaid.

Planeeringuala idaosas Nuhja-Nurmiku maaüksuga külgneval piiril on olemasoleva sademetevee kraavi serval väike võsastunud ala, samuti planeeringuala lõunanurgas, kus sademetevee kraav ja selle kaldad on pikemal lõigul võsastunud. Planeeringuala keskele veetud lahtiste ohtlikult liikuvate kividega ala on isetekkeliselt võsastunud, peamiselt kasvavad seal harilikud haavad, punane leeder, raagremmelgas, harilik toomingas. Maa-alal väärtuslikke puittaimi ei leidu, valdavalt on puud ja põõsad hinnatud 4. väärtusklassi kuuluvateks, võsastunud alad, kus esineb palju kuivanud ja murdunud puid ja põõsaid on hinnatud 5. haljastusväärtusklassi kuuluvateks. Maa-ala keskosas paiknev lahtiste kivide kuhjatis on varisemisohtlik, liikuvad kivid on murdnud nende vahel kasvavat puittaimestikku, Suuremahuline kivipuustang ei võimalda sellel alal puittaimedele normaalseid kasvutingimusi ja seetõttu on selle haljastus mitterahuldavas seisukorras.

Planeeringualal kasvavaid 4. haljastusväärtusklassi hinnatud puid ja põõsaid võib säilitada kui biomassi, lubatud on vajadusel likvideerida. 3. haljastusväärtusklassi on hinnatud planeeringuala serva Vanasauna tee 24 piirile istutatud hariliku kadaka grupp ning noor harilik hobukastan Vanasauna tee 28 krundiga külgneval alal. Valikuliselt võiks säilitada ka noori harilikke mände planeeringuala ja Vanasauna tee 28 vahelise piiri piirkonnas kui perspektiivseid puid ning puhastada need välja ülejäänud võsast.

Planeeringuala külgneb edelapiiri läänepoolses osas Lõuna tee Tehnopargi maa-alaga. Tehnopargi ja Nurmiku maaüksuse vahelisele alale Lõuna põik 4 krundile on Lõuna tee 49 ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud 16.01.2020 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 365) kavandatud müratõkkevalli rajamine.

3.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala Kontaktvööndi joonis vt DP-02.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) kohaselt on valdav osa kontaktvööndist tiheasustusosal, planeeringualast idapoole jääb hajaasustusega ala – haritavad maatulundusmaad ja metsamaa krundid, kontaktvööndi idaserva jääb rohevõrgustiku koridor K9, Kärsa maaüksusele on kehtiva Üldplaneeringuga kavandatud perspektiivne ärimaa.

Planeeringualast põhjapoole jääb osaliselt olemasolev ja osaliselt perspektiivne elamumaa sihtotstarbega piirkond. Selle maa-alal on ühepereelamute, paarismajade ja ridaelamute ehitamiseks kehtestatud Loo aleviku Sitika detailplaneering (kehtest. 15.06.2005 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 86) ja Liivamäe

küla Vanasauna 2 DP (kehtest.22.02.2006 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 41), mis on juba realiseerimise ning koostamisel on Liivamäe küla Nahkrupõllu DP (algatatud 29.04.2021 Jöelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 369).

Planeeringualast loodesse jääb 2 maatulundusmaa krunti – Loo aleviku Putuka mü ja Loo aleviku Külviku mü, mis kehtiva Üldplaneeringu kohaselt on samuti perspektiivsed elamumaad.

Planeeritavast alast lõunapoole jäävad elamumaa krundid, Mis on kavandatud Loo aleviku Miku1, Miku2 ja Miku3 DP-ga (kehtestatud 28.02.2007 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 161), kuid planeeringuga kavandatud pole tänaseks sellel planeeritud Karukella tee äärsel maa-alal realiseerima asutud.

Planeeritavast alast läänepoole jääb Lõuna tehnopargi tootmis- ja ärimaa piirkond (planeeritud Loo aleviku Lõuna tee 49 ja lähiala DP-ga kehtestatud 16.01.2020 Jöelähtme Vallavolikogu otsusega nr 365). Selle maa-ala planeeringuga kavandatud arendustegevust on asutud ellu viima. Lõuna tee tehnopargi ja elamumaade vahelisele alale on nimetatud detailplaneeringuga kavandatud ka haljastatud müratõkkevalli rajamine.

Planeeritava ala piirkond jääb Saha teest lõunapoole, juurdepääs planeeringuala lähipiirkonnale on avalikult kasutatavalt Saha teelt nr 2451001 Vanasauna tee ja Oru tee kaudu. Kaugemale lõunapoole jääb kõrvalmaantee Lagedi – Kostivere tee nr 11302 ning läänepoole olemasolev Lõuna tee nr 2451021.

Planeeringuala asub suhteliselt tasase reljeefiga piirkonnas, rajatud on sademetevee ärajuhtimiseks kraavide võrgustik, sh Saha peakraav (VEE1092800)

3.2. Asend

Planeeringuala asukohaskeem vt joonis DP-01, Kontaktvöönd vt DP-02, tugiplaan vt DP-03, olemasoleva olukorra fotod – vt Lisa 1

Planeeringuala moodustava maa-ala ulatus on kagu-loode suunas 340m-383m ja kirde- edela suunas ca 160m, planeeritava ala pindala on ca 6 ha

Planeeringuala moodustab maaüksus: Nurmiku, katastriüksuse tunnus 24504:003:0681, maakasutuse sihtotstarve Maatulundusmaa 100%, pindala 59166 m², eraomand.

Osaliselt arvatud planeeringualasse selle põhjanurgaga külgnev Vanasauna tee T2, katastriüksuse tunnus 24504:003:0659, maakasutuse sihtotstarve Transpordimaa 100%, kü pindala 4016 m² ning Vanasauna tee T1, katastriüksuse tunnus 24504:003:0634, maakasutuse sihtotstarve Transpordimaa 100%, kü pindala 10896 m², munitsipaalomand

Kirdesse jäävad elamumaa krundid, neist osa hoonestatud ühepereelamutega, Planeeringuala idaosa ja kaguserv külgneb maa-tulundusmaa kruntidega, edelas piirneb maa-ala Karukella tee äärsete elamumaa kruntidega, kus pole ehitustegevust alustatud. Planeeringuala läänenurk külgneb Lõuna põik 4 Tootmis- ja Ärimaa sihtotstarbelise krundiga, loodeserva jäävad maatulundusmaa krundid, põhjanurgas on naabriks elamu krunt ning jalgsi juurdepääsu võimaldav Vanasauna tee maa.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (asukohad vt joonis DP-02 kaardilt „Planeeringuala kontaktvööndi katastriüksused“):

kirdeküljel:

Vanasauna tee 24 24504:003:0607 Elamumaa 100% pindala 1799 m² eraomand
Üksikelamu, EHR kood, 120767091 ehitsealune pind 113,2m², kõrgus 6,1m 2korrust

Vanasauna tee 26 24504:003:0608 Elamumaa 100% pindala 1500 m² eraomand
Üksikelamu, EHR kood, 120315996 ehitsealune pind 152,2m², kõrgus 7,7m 2korrust

Vanasauna tee 28 24504:003:0609 Elamumaa 100% pindala 1500 m² eraomand
Üksikelamu, EHR kood 120315034 /ehitusluba , ehitsealune pind 171m², kõrgus 8,1m 2korrust

Vanasauna tee 30 24504:003:0611 Elamumaa 100% pindala 1500 m² eraomand
Vanasauna tee 32 24504:003:0612 Elamumaa 100% pindala 1499 m² eraomand

Üksikelamu, EHR kood 120792981, ehitsealune pind 160,4m², kõrgus 7,5m 2korrust

Nahkrupõllu	24501:001:0350	Maatulund. 100%	pindala 9,52ha	eraomand
Nuhja-Nurmiku	24501:001:1056	Maatulund. 100%	pindala 1117 m ²	eraomand

idapoolses nurgapunktis:

Hõreda (Saha küla)	24501:001:0350	Maatulund. 100%	pindala 5,54ha	eraomand
--------------------	----------------	-----------------	----------------	----------

kaguküljel:

Liiviku (Saha küla)	24504:003:0679	Maatulund. 100%	pindala 8,81ha	eraomand
Mikumaa (Loo alevik)	24504:003:0729	Üldkasut.maa100%	pindala 17870 m ²	eraomand

edelaküljel:

Karukella tee 8 (Loo alevik)	24504:003:0735	Elamumaa 100%	pindala 4020 m ²	eraomand
Karukella tee 10 (Loo alevik)	24504:003:0736	Elamumaa 100%	pindala 2999 m ²	eraomand
Karukella tee 12 (Loo alevik)	24504:003:0737	Elamumaa 100%	pindala 3335 m ²	eraomand
Lõuna põik 4 (Loo alevik)	24501:001:1665	Tootmism.50%Ärim.50%	pindala 9439 m ²	eraomand

loodeküljel:

Külviku (Loo alevik)	24504:003:0144	Maatulund. 100%	pindala 54794 m ²	eraomand
Putuka (Loo alevik)	24504:003:1022	Maatulund. 100%	pindala 31854 m ²	riigiomand
Vanasauna tee 22 (Loo alevik)	24504:003:0658	Elamumaa 100%	pindala 2501 m ²	eraomand

(Ridaelamu EHR kood 120317221 /ehitusluba kehtetu, ehitsealune pind 211,2m², kõrgus 6,9m,2korrust)

ning osaliselt planeeringualasse arvatud

Vanasauna tee T2	24504:003:0659	Transpordimaa 100%	pindala 4016 m ²	segaomand
Vanasauna tee T1	24504:003:0634	Transpordimaa 100%	pindala 10896m ²	munitsip.omand

3.3. Piirangud ja kitsendused

Planeeringualal ja selle lähinaabruses paiknevad kitsendusi ja piiranguid põhjustavad objektid:

Elektri maakaabelliini reib_725 kaitsevöönd

Maagaasi jaotustorustiku Loo-Liivamäe A3/100 kaitsevöönd (KPO väline tunnus 202008090463)

Sademetevee kraavid Nuhja-Nurmiku maaüksusega külgneval piiril ja planeeringuala kagupiiril

Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi andmetel (<https://www.envir.ee/>) on planeeringuala kõrge radoonisisaldusega pinnasega (50 – 150 kBq/m³) piirkonnas.

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringualale ei jää väärtuslikke märgalasid, pinnavorme ega metsaalasid

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 20.09.2021) ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura2000 kaardirakenduse ning EELIS keskkonnaregistri järgi kaitsealuste liikide elupaigad puuduvad.

Dendroloogile hinnangu (Ekseeder OÜ töö nr 119-21, koostatud sept.2021) kohaselt I - II haljastusväärtusklassi puid planeeritaval maa-alal ei esine.

4. Planeeritud lahendus

4.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeritav maa-ala elamumaa sihtotstarbega kruntideks, kuhu on võimalik rajada üksikelamuid, paaris- ja ridaelamuid ning neid teenendavaid abihooned. Planeeringuga kavandatakse ka 1 ühiskondliku hoone ja ärimaa sihtotstarbega krunti koos üldkasutatava rekreatsioonialaga, juurdesõiduteede rajamiseks on planeeritud transpordimaa krundid. Planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud kruntidele, koostatakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

4.2. Planeeringulahendus

Maa-ala jagatakse 30 krundiks, neist

Elamumaa 100% sihtotstarbega on 26 krunti (pindalalt 74,3% planeeringualast),

Ühiskondlike hoonete maa 70% + Ärimaa 30% sihtotstarbega on 1 krunt (5,1% planeeringualast),

Transpordimaa 100% sihtotstarbega on 2 krunti (20,3% planeeringualast)

Maatulundusmaa 100% sihtotstarbega 1 krunt (0,3% planeeringualast)

1.) Elamumaa krundid.

Moodustatakse 18 ühepereelamu krunti minimaalselt suurusega 1500m² ning nähakse ette ka naaberkruntide liitmise võimalus (minimaalselt vähemalt 3000m² pindalaga kruntideks), kuhu on lubatud ka paarisrajade ehitamine. Ühepereelamu krundile suurusega 1500m² on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet. Kruntide omavahelisel liitmisel on lubatud kasutada täiendavat kruntidevahelisele piirile kavandatud hoonestusala ja liidetavate kruntide ehitusõigused (väljaarvatud lubatav maksimaalne hoonete kõrgus ja hoonete arv krundil) summeeritakse.

Ühepereelamu kruntide pos 9-10, 12 -13, 15-18,19 -20, 25-26, 27-28 puhul on naaberkruntide omavahelisel liitmisel lubatud krundile ehitada ka ridaelamu arvestades, et ühe ridaelamu boksi kohta peab olema vähemalt 750m² krundi pindala. Kruntide omavahelisel liitmisel on lubatud kasutada täiendavat kruntidevahelisele piirile kavandatud hoonestusala ja liidetavate kruntide ehitusõigused (väljaarvatud lubatav maksimaalne hoonete kõrgus ja hoonete arv krundil) summeeritakse

Moodustatakse 4 ridaelamu krunti (pos 21, 22, 23, 24) ning nähakse ette naaberkruntide liitmise võimalus. Kruntide omavahelisel liitmisel on lubatud kasutada täiendavat üksikkruntide piirile kavandatud hoonestusala ja liidetavate kruntide ehitusõigused (väljaarvatud lubatav maksimaalne hoonete kõrgus) summeeritakse. Ühe ridaelamu boksi kohta peab olema vähemalt 750m² krundi pindala. Ühele krundile on lubatud ehitada kuni 8 ridaelamuboksi.

2.) Ühiskondlike hoonete ja üldkasutatavate spordi- ja puhkerajatiste maa.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille maakasutuse sihtotstarve on valdavalt pere-, paaris- ja väikeelamumaa. Osaliselt on üldplaneeringu kohaselt määratud planeeritava maaüksuse sihtotstarbeks üldkasutatava hoone ja keskuse maa.

Planeeringuala läänenurgas moodustatakse Üldkasutatava maa krunt (Ühiskondlike ehitiste maa 70% Ärimaa30%) – laste mänguväljaku, spordi- ja puhkerajatiste ning üldkasutatava hoone ehitamiseks (lubatud on ehitada 1 varikatusealune ja 1 hoone), krundile on kavandatud ka 10 parkimiskohta. Krunt külgneb Lõuna Tehnoparki ümbritseva müratõkke valliga, käesoleva planeeringuga on kavandatud puhkeala läänepoolses nurgas müratõkkevalliga külgneval lõigul tõsta maapinda, kasutada täiteks planeeringualalt kooritavat ja väljakaevatavat pinnast ning rajada puhkeala osana liumägi.

3.) Moodustatakse transpordimaa krundid

Juurdesõiduks kõigile moodustatavatele kruntidele on kavandatud transpordimaa krunt pos.29. Juurdesõit planeeringualale on kirdest Nahkrupõllu DP-ga kavandatud teelt. Transpordimaa krundi moodustamisel on arvestatud, et perspektiivselt on võimalik lisaks luua ka täiendavad ühendusteed kagusuunas, et käsitletavast alast idapoolse jäävate alade arendamisel ühendada planeeringuala teedevõrgustik võimaluse korral idapoolsete alade juurdesõiduteedega.

Loodest, Vanasauna teelt, on kavandatud juurdepääs planeeringualale jalgsi ja kergliiklusele ning see maa-ala jääb moodustatava transpordimaa krundi koosseisu.

Planeeringuala keskossa on kavandatud ridamajade krunte läbiv kergliiklustee, millele eraldi krunti ei moodustata, seatakse servituudiala.

Planeeringualale kergliikluse perspektiivse võimaliku juurdepääsu tagamiseks Karukella tee poolsest piirkonnast moodustatakse täiendav Transpordimaa krunt (pos 14), mis jääb esialgu haljasalana reservi ja mida on võimalik kasutusele võtta ühendustee rajamiseks Karukella tee piirkonna kruntide ümberplaneerimisel.

Planeeringuala ja Putuka maaüksuse (perspektiivne KOVi omand) vahelise võimaliku ühendustee (kergliiklustee) rajamise tagamiseks eraldi transpordimaa krunte ei moodustata: Putuka maaüksusele perspektiivse juurdepääsu kergliiklusteedele reserveeritavad maa-alad liidetakse planeeritavate kruntide 01 ja 09 vahelisel alal tänavamaa krundiga pos 29 ning kruntide pos 10 ja 11 piirkonnas Üldkasutatava maa krundiga pos 11.

4.) Maatulundusmaa

Moodustatakse kõrghaljastusega puhverala krunt pos 30

Planeeritavad ehitusõigused

- Ühepereelamu krundid** pos 01-04, 05-08, 09-10, 12-13, 15-18, 19-20, 25-26, 27-28
Iga krundi pindala on vähemalt 1500m² suurusega.
Lubatud hoonestusalune pind kuni 15% krundi pindalast - 225m²,
igale krundile on lubatud ehitada 1 ühepere-elamu (kuni 2 korruselise hoone kõrgusega kuni 9m tänava katendi pinnast)
ja kuni 2 abihoonet (1-korruselised kõrgusega kuni 3,5m tänava katendi tasapinnast).

Naaberkruntide liitmisel kruntide ehitusõigused (va lubatud hoonete kõrgus ja hoonete arv krundil) summeeruvad ning lubatud on kasutusele võtta täiendav hoonestusala liidetavate kruntide piiril.

Kruntide 01-04 ja 05-08 puhul on naaberkruntide liitmisel lubatud krundile ehitada üks ühepereelamu ning kuni 2 abihoonet või üks paarismaja (juhul kui krundi pindala on $\geq 3000\text{m}^2$) ning kuni 2 abihoonet

Kruntide pos 09-10, 12-13, 15-18, 19-20, 25-26, 27-28 on naaberkruntide omavahelisel liitmisel lubatud krundile ehitada ühepereelamu, paarismaja või ridaelamu

Krundile on lubatud ehitada:

üks ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet või

üks paariselamu ja kuni 2 abihoonet või

või üks kuni 4 boksiga ridaelamu ja kuni 2 abihoonet (ühe ridaelamu boksi kohta min 750m² krundi pindala)

Kruntide pos 12-13 ning 15 - 19 puhul on kahe naaberkrundi omavahelisel liitmisel lubatud krundile on lubatud krundile ehitada

üks ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet (juhul kui krundi pindala on $\geq 1500\text{m}^2$) või

üks paariselamu ja kuni 2 abihoonet (juhul kui krundi pindala on $\geq 3000\text{m}^2$) või

või üks kuni 4 boksiga ridaelamu ja kuni 2 abihoonet (sj ühe ridaelamu boksi kohta peab jääma min 750m² krundi pindala)

2. Ridaelamu krundid pos 21-24

Iga krundi pindala $\geq 2250\text{m}^2$, sj ühe ridaelamu boksi kohta min 750m² krundi pindala;

Lubatav hoonestusalune pind on maksimaalselt kuni 15 % krundi pindalast.

Igale krundile on lubatud ehitada 1 ridaelamu (kuni 2 korruseline hoone kõrgusega kuni 9m tänava katendi pinnast) ja kuni 2 abihoonet (1 korruselised hooned kõrgusega kuni 3,5m tänava katendi pinnast).

Naaberkruntide liitmisel kruntide ehitusõigused (va lubatud hoonete kõrgus) summeeruvad ning lubatud on kasutusele võtta täiendav hoonestusala liidetavate kruntide piiril.

Ühe ridaelamu boksi kohta peab olema vähemalt 750m² krundi pindala ning üle 8 ridaelamu boksi pole ühele krundile lubatud ehitada.

Kahe ridaelamu vahekaugus peab olema vähemalt 8 m.

3. Ühiskondliku hoone maa/Ärimaa krunt pos 11

Krundi pindala $\geq 3000\text{m}^2$, lubatud on ehitada 1 varikatusealune (kuni 6m kõrgune rajatis) ja 1 ühiskondlikult kasutatav hoone (kuni 2-korruseline hoone, kõrgusega kuni 9m) ning spordi- ja puhkerajatised, laste mänguväljak ja parkla. Lubatud maksimaalne varikatuse ja hoone ehitisealune pind kokku on maksimaalselt kuni 250m²

Krundi maakasutuse sihtotstarve on Ühiskondlikult kasutatava hoone maa 70% ja kõrvalotstarve Ärimaa 30%

Hoonestust ei ole kavandatud Transpordimaa ning maatulundusmaa kruntidele.

Maatulundus maa pos 30 (haljastusega puhverala)

Transpordimaa pos 29 (kergliiklusteed, sõiduteed, haljasalad, tehnovõrkude paigaldusala),

Transpordimaa pos 14 (reservmaa perspektiivse võimaliku ühendustee rajamiseks Karukella tee kruntide ümberplaneerimisel)

4.3. Nõuded hoonestusele

Lubatud rajada kuni 2 korruselisi (k.a. mansardkorrus) ja maksimaalselt 9 m kõrguseid pere-, paaris- ja ridaelamuid. Hoonete kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Hoone välisilme, katusekalle, fassaadi materjalid määratakse ehitusprojektiga, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega;

Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks plekk, betoon, puit, klaas, vineer, keraamiline plaat või krohvipinda. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba – vastavalt arhitektuursele lahendusele.

Fassaadidel tuleb kasutada mitte üle kahe erinevat materjali. Värvilahenduses eelistada mahedaid värvitoone. Katusekalle: 0 – 45°.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe nõudeid.

Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele, paneelid ei tohi ületada lubatud hoone maksimaalset kõrgust.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3, 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 samuti ehitada ainult hoonestusalale. Täpne materjalide valik ja värvitoonid antakse hoonete ehitusprojektis arvestades eeltoodud nõudeid.

Planeeringuga on näidatud hoonestuse soovituslikud asukohad. Hoonestuse ja parkimise täpne lahendus tehakse ehitusprojektiga. Parkimine laheñdada omal krundil..

Planeeringualal on vajadusel lubatud rajada krundi piiridele või tingituna sademetevee kogumiskraavide lahendusest, krundi piiridest sissepoole piirdeaedu, lubatav on kuni 1,5 m kõrgune piire, sealjuures

piirdeaia nõutav läbipaistvus peab olema vähemalt 30 % ning piirdeaed peab arhitektuurselt sobima rajatavate hoonetega. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Tänavate nähtavuskolmnurkades on lubatud ainult võrkpiire. Piirete ja väravate vajadus, asukohad ning laad täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel.

4.4. Sademetevee käitlemine

Maapinna kõrguste oluline muutmine pole otstarbekas ja seda võimalusel mitte kavandada. Kruntide sisene vertikaalplaneering täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus kui on selgunud täpsem hoonete ja platside paigutus krundil. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav eelistatult kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu nõvasid, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Hoonestusaladel immutatakse sademetevesi pinnasesse hoonestuse lähialal. Soovitatav on koguda hoonete katustelt sademevesi ja taaskasutada kastmisveena, tualettide loputusveena jms. Hoonestusalade sademetevee käitlemise lahendused tehakse hoonestamise ehitusprojektiga. Sademeteveett ei tohi juhtida planeeringuala naaberkinnistutele. Liigvee juhtimiseks sademetevee kogumiskraavidesse planeeritakse sademetevee torustik.

Planeeringuala kagupiiril ja osaliselt ka kirdepiiril on olemasolevad sademetevee kogumiskraavid. Planeeritud teedelt on kavandatud sademetevee immutamine külgnevatel haljasaladel.

4.5. Jäätmekäitlus

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

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

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki tehnoloogilisi võimalusi jäätmete liigiti kogumiseks nende tekkekohas ning nende taaskasutamiseks, kui see ei ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäära kulukas. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ning seejärel liigiti koguda. Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal. Kui jäätmeid pole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb need anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi ja vastavalt kehtestatud korrale anda üle vastavat luba omavale jäätmekäitlusettevõttele..

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juuresõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitistelt 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. Planeeritavatel kruntidel on arvestatud, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3, hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete tuleohutuse lahendused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on $\geq 4,0$ 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, Tuleohutuse seadus

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.7. Radooniohu kaitseabinõud

Pinnase radoonisisalduse järgi asub planeeritav ala kõrge radoonihuriskiga alal (vt Lisa 2), kus avanevad uraanirikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada kõrge radoonitasemega, hoone projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisevõimalused hoonesse oleks minimiseeritud. Ehitusprojekti koostamisele eelnevalt on soovitatav teostada radoonimõõtmine pinnases. Ehitusprojekti koostamisel näha ette vastavad radoonitõkke abinõud vastavalt EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Pinnase kõrge radoonisisalduse korral on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon), sealjuures elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke; radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad.

Radooniohutu lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt radoonimõõtmise tulemustele.

Elamu ventilatsioonisüsteem tuleb projekteerida selliselt, et hoonealuse kõrge radoonisisaldusega pinnase õhk ei satuks eluruumidesse.

Olmevee radoonisisaldus ei tohi olla suurem, kui on joogiveele kehtestatud normiga lubatav. Kõrgema radoonisisaldusega olmevee tarbimise korral tuleb kasutada eriseadmeid veest õhu eemaldamiseks.

4.8. Tehnovarustus

Lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringus on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

4.8.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Nurmiku planeeringu kinnistute elektrivarustuse põhimõtteline lahendus

Planeeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele nr. 16-2021 Koostatud kuupäevaga: 16. aprill 2021. kehtivusega kuni: 16. aprill. 2023, milles on määratud rajatava Nahkrupõllu ja Karukella alajaamade elektrivarustus ja planeeringu kinnistute elektrivarustus lähikonna olemasolevatest ja rajatavatest 10/0,4kV alajaamadest.

Võrguettevõtte- Loo Elekter AS paigaldab liitumiskilbi selleks tööprojekti määratud sobivasse kohta kinnistu piirile. Elektrivarustus ette näha planeeringus välja toodud kanalisatsiooni ülepumpplale

4.8.2. Tänavavalgustus

Detailplaneeringuga on tehtud planeeringualale kavandatud teede ja kergliiklusteede äärse tänavavalgustuse põhimõtteline lahendus. Kruntidesisene lahendus tehakse hoonestuse ehitusprojektide koostamisel.

Põhiprojekti staadiumis projekteerida välisvalgustus: valgustite mastid, kaabelliinid ja juhtimiskilp. Valgustite valikul tuleb arvestada valgustite valgusjaotust ja vältida pimestamist. Nahkrupõllu alajaama kõrvale millega valgustuse automaatne töösse lülitamine lahendada valgusreostusest sõltumatu valgusanduriga hämaralülitiga või astronoomilise programmkellaga.

4.8.3.Sidevarustus

Käesoleva Nurmiku detailplaneeringu sidekanalisatsioonitrasside lahendus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele 36255300, välja antud 06.03.2022, mille kohaselt on Nurmiku mü planeeringuala sidekanalisatsiooni liitumispunkt olemasolev Telia Eesti AS sidekaev Nr. 17098 asukohaga Uuesauna teel.

Perspektiivset sidevajadust lairiba kiire interneti perspektiive arvestades on kinnistutele projekteeritud ehitada Uue Sauna tee 1 ja 3 kinnistute läheduses asuvast Telia olemasolevast sidekaevust Uuesauna tee kaudu Nahkrupõllu planeeringu kinnistutele Crusta project OÜ Töö nr. 810821 Nahkrupõllu m/ü tehnovõrgud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr. 35542124, 09.09.2021.a mille järgi sidekanalisatsioon ehitatakse välja alates sidekaevust SL1.709817 kasutades neljaavalist multitoru 4x10/14 Crusta project OÜ Töö nr. 810821 projekti alusel väljaehitatava sidekanalisatsiooni Nurmiku kinnistu piirini ulatava sidekanalisatsiooni perspektiivse haruna.

Sidekanalisatsiooni alternatiivlahenduseks on Telia Eesti AS-le kuuluva olemasoleva Saha teega paralleelselt paigaldatud sidekanalisatsioonil sidekaevust nr. 15207 hargneva sidekanalisatsioonitrassiga piki Vanasauna teed Nahkru DP planeeringu kinnistuteni.

Käesoleva planeeringuga on lahendatud Crusta project OÜ tööga nr. 810821 projekteeritud Nahkrupõllu mü sidetrassi jätkamine Nurmiku mü planeeringualal

Sidekanalisatsiooni ehitamisel arvestada valguskaabli jaoks multitoru paigaldamist, mille sisse kaablid paigaldatakse puhumistehnoloogia abil.

Sidekaevude lisamisel olemasolevale trassile eelistada selleks ettenähtud läbiviikude jaoks toodetavaid 2-poolseid, pealtpaigaldatavaid sidekaeve. Hargnemised kinnistuteni teha võimalikult palju sidekaevudest, sadulharuga hargnenist kasutada võimalikult vähe. Kinnistu piirini ehitatud sidekanalisatsiooni jätkamine kinnistu hoone(te)s on kinnistu omaniku organiseerida-ehitada.

Eramutele/ridaelamuboksidele rajatakse individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m.

Kinnistu piirini ehitatud sidekanalisatsiooni jätkamine sidekanalisatsiooni ühenduskohani kinnistu hoone(te)s on kinnistuomaniku organiseerida-ehitada.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekt kooskõlastada Telia Eesti AS-iga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

4.8.4. Vee- ja kanalisatsioonivõrkude rajatiste paigutus

Tulenevalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 tuleb detailplaneeringu alal määrata detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha.

Käesoleval ajal planeeritaval alal puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt võrgu valdajalt ehk Loo Vesi OÜ-lt saadud tehnilistele tingimustele nr 01/2022, välja antud 06.01.2022.a.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud torustike põhimõttelised orienteeruvad asukohad. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja hoonetest väljaviigud täpsustatakse ning määratakse ehitusprojekti koosseisus. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimismorme

4.8.5. Veevarustus

Piirkonna vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ väljastas detailplaneeringule 06.01.2022 tehnilised tingimused 01/2022 (vt Lisa 1), millele vastavalt on lahendatud kogu planeeringuala veevarustus. Planeeringualal on seni puudunud ala sisene veevarustus.

Veevarustuse lahendamisel on lähtutud Loo Vesi OÜ poolt pakutud lahendusest, Jöelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2018-2029 ning naaberkiinistutel kehtestatud detailplaneeringute lahendustest.

Veevarustus tagatakse Nahkrupõllu detailplaneeringu käigus rajatavast DN100 mm realiseerimise käigus rajatavast veetorustikust (kinnistu nimi Nahkrupõllu, katastritunnus 24501:001:0350). Tulekustutusse tagamiseks tuleb planeeringuala varustatav veetorustik DN100 ringistada Lõuna tee 49 mü ja lähiala detailplaneeringu veetorustikuga läbi Karukella tee (kinnistu nimi Lõuna põik 4, katastritunnus 24501:001:1665).

Planeeringualale rajatakse ca 835 m DN100 mm peaveetorustikku. Veetorustik näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "VESI". Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale. Planeeringuala sees moodustatakse veevarustuse ringvõrk.

Planeeringus on ettenähtud rajada ühisveevärgi veetorustik kõikidele planeeritud tänavatele iga elumumaa krundi piirini. Liitumispunktiks on maakraan, mida tuleb paigaldada kuni 1,5 m kaugusele kinnistu piirist. Maakraanide spindlipikendused peavad olema külmakindlad.

Planeeringualale on kokku ette nähtud 14 uut üksikelamumaa krunti, 4 uut üksikelamu ja äripinna võimalusega krunti ning 6 ridaelamu kruti (erinev arv bokse). Elamutes kokku on tarbijaid ca 142 (arvestusega keskmiselt 3,5 elanikku ühe elamu kohta).

Planeeringuga arvutuslikud vooluhulgad on EVS 921:2014 kohaselt järgmised:

$$Q_{\text{keskd}} = 17,0 \text{ m}^3/\text{d};$$

$$Q_{\text{maxd}} = 23,0 \text{ m}^3/\text{d} (K_{\text{maxd}} = 1,2);$$

$$Q_{\text{maxh}} = 5,14 \text{ m}^3/\text{h} = 1,3 \text{ l/s}.$$

4.8.6. Tuletõrje veevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Tuletõrjeveevõrgu lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeveevõrgu.

Üksikelamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrust. Elamud on lubatud rajada maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I ja III kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m², vajalik tuletõrjevõrgu väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Väliskustutuseks vajalik veekogus on tagatud rajatavale veevarustuse ringvõrgule paigaldatavate tuletõrjehüdrantidega. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m, seega planeeringu alale on vaja paigaldada 3 tuletõrjehüdranti.

Tehnovõrkude joonisel on toodud planeeritud hüdrantide orienteeruvad asukohad ja nende tegevusraadiused. Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus

igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Ka tuletõrjeveevarutuse lõplik ehituslik lahendus valitakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Hüdrandid peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tähistus peab vastama eespool toodud määruse § 8.

4.8.7. Kanalisatsioon

Piirkonna vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ väljastas detailplaneeringule 06.01.2022 tehnilised tingimused 01/2022 (vt Lisa 1), millele vastavalt on lahendatud kogu planeeringuala reovee kogumine ja ärajuhtimine. Planeeringualal on seni puudunud ala sisene ühiskanalisatsioonisüsteem.

Kanalisatsiooni lahendamisel on lähtutud Loo Vesi OÜ poolt pakutud lahendusest, Jöelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2018-2029 ning naaberkinnistutel kehtestatud detailplaneeringute lahendustest.

Planeeringuala reovesi tuleb juhtida Lõuna tee 49 mü ja lähiala detailplaneeringu realiseerimise käigus rajatavasse kanalisatsiooni ülepumplasse läbi Karukella tee (kinnistu nimi Lõuna põik 4, katastritunnus 24501:001:1665). Eespool nimetatud kanalisatsiooni ülepumpla tuleb vajadusel rekonstrueerida, et oleks tagatud ka piirkonna perspektiivsete reovee vooluhulkade vastuvõtmine ja ülepumpamine.

Planeeringualale rajatakse ca 700 m iseoolset kanalisatsiooni peatorustikku ja ca 490 m survetorustikku. Reovesi kogutakse planeeringu alas iseoolsete torudega ja suunatakse planeeritud reoveepumplasse RVP-Nurmiku. Reoveepumpla on planeeritud rajada planeeringuala kaguossa, tee serva. Reoveepumpla planeerimisel määrata haldusala raadiusega 10 m. Reoveepumpla ventilatsioonikorstnad on soovitatav tuua maapinnast kõrgemale (ca 2-3 m), et minimeerida lõhnahäiringuid. Reoveepumplale planeerida üks survetorustik. Reovesi reoveepumplast suunatakse survetorustikuga De160 mm reoveetorustikku. Enne ühendamist iseoolse kanalisatsioonitoruga paigaldada surverahutuskaev.

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

Planeeringuga on ette nähtud rajada tänavatele iseoolsed reoveekanalisatsioonide torustikud kuni iga reovett tootva krundi piirini. Liitumispunktiks on kontrollkaev läbimõõduga De200/160 mm, mida tuleb paigaldada kuni 1,5 m kaugusele kinnistu piirist.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumine ühis-kanalisatsioonisüsteemi.

Kogu planeeringuala olmereovee kogus on arvestuslikult sama, mis veetarbimine, millele lisandub infiltratsioon kanalisatsioonitorudesse. Eeldusel, et infiltratsioon on 0,1 l/s iseoolse toru km kohta (toru on kokku ~0,7 km), on lisanduv infiltratsiooni arvutuslik vooluhulk $0,07 \text{ l/s} = 0,25 \text{ m}^3/\text{h} = 6,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringualale on kokku ette nähtud 14 uut üksikelamumaa krunti, 4 uut üksikelamu ja äripinna võimalusega krunti ning 6 ridaelamu kruti (erinev arv bokse). Elamutes kokku on tarbijaid ca 142 (arvestusega keskmiselt 3,5 elanikku ühe elamu kohta).

Planeeringuga arvutuslikud vooluhulgad on EVS 848:2021 kohaselt järgmised:

$Q_{\text{keskd}} = 23,0 \text{ m}^3/\text{d}$ (koos infiltratsiooniveega);

$Q_{\text{maxd}} = 27,0 \text{ m}^3/\text{d}$ (koos infiltratsiooniveega);

$Q_{\text{maxh}} = 14, \text{ m}^3/\text{h} = 3,95 \text{ l/s}$.

4.8.8. Vee- ja kanalisatsiooni trasside materjalid

Kasutatavad materjalid peavad vastava Loo Vesi OÜ nõuetele.

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 .

4.8.9.Sademetevee ärajuhtimine

Planeeringuala on suhteliselt tasane, väikese kagu- ja lõunasuunalise kaldega (kõrgused vahemikus 31 ... 36 m). Planeeringuala lõunapiiril paikneb magistraalkraav, mille eelvooluks on Saha peakraav, mis omakorda suubub Maardu järve.

Planeeringuala teemaa-alalt sademetevee ärajuhtimiseks ja vajadusel teekehendi dreenimiseks on planeeritud sademeteveetoru rajamine. Sademeteveetoru rajada piki ala siseseid teid. Sademeteveetoriga suunatakse vesi lõunapiiril paiknevasse olemasolevasse kraavi. Üksikelamukruntidel on soovitatav sademeteveed imutada kinnistu piirides või juhtida tänava sademeteveetorustikku.

Planeeritud on rajada ca 735 m sademetevee peatorustikku läbimõõdus De200 mm – De315 mm.

Planeeringuala vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasolevate ja uute planeeritud teede kõrgustega. Planeeritud sademeteveetorustiku orienteeruvad asukohad on toodud Tehnovõrkude koondplaani joonisel. Vajalikke sademetevee- ja dreenitorustike ning truubi täpsed asukohad ning läbimõõdud määratakse ehitusprojekti koosseisus. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimisnorme.

4.8.10. Küte

Planeeritud uute hoonete väljaehitamisel lahendatakse konkreetsete hoonete küttesüsteemid ehitusprojektide koostamisel. Hoonete küttesüsteemi valikul tuleb vältida fossiilsete kütuste kasutamist, eelistada keskkonnasäästlike tehnoloogiaid ja ökonoomseid küttesüsteeme. Soovitatav on küttesüsteemid lahendada päikesekütte kollektorite, õhksoojuspumpade või maasoojuspumpade abil. Hoonete piirdekonstruktsioonide projekteerimisel kasutada energiasäästlike lahendusi.

4.9. 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.

Loomulikult ei vähenda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus

Korrashoid. Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Elatavus. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. Elamutega hoonestatud alal, kus elanikud on aastaringselt kohal on üheks heaks võimaluseks naabrivalve rakendamine. Naabrid, vastavalt omavahelisele kokkuleppele, oma liikumistel hoiavad silma peal ka naabri hoonetel.

Nähtavus. Soovitatav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade

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

Välisvalgustus. Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvetele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid. Turvalisust suurendab ka planeeringuala juurdepääsu teele loodav tänavavalgustus.

Valve. Kui külas paiknevad elamud üksteisest kaugel ja kõigis ei elata aastaringselt, siis tuleks kasutada elektroonilisi valveseadmeid, mis annavad märku alarmiga või signaaliga valveteenistuse valvepuldis.

Territooriumi piiramine. Planeeritud pereelamu kruntidele on lubatud rajada piirdeaedu. Pereelamu krundi osade piiramine piirdeaiega, tähistab privaatala ning hoiab ära juhuslike inimeste sattumise hoonete juurde.

Muud meetmed. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel 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 videojälgimise rakendamine.

4.10. Planeeringu realiseerimine

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine algab maakorralduslikest toimingutest

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

II etapis toimub kruntide hoonestamine ning heakorrastamine vastavalt ehitusprojektidele.

Ehitiste kasutuselevõtuks peavad olema valmis ehitatud tehnovõrgud, sh rajatud tuletõrje veevõtukoht, ning rajatud juurdesõidutee planeeritud kruntidele.

5. Tehnilised näitajad

PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD		
planeeringuala suurus	ca 6ha	
kruntide arv	30	
maa-ala bilanss:		
Elamumaa 100%	74,4%	44020m ²
Maatulundusmaa 100%	0,3%	177m ²
Transpordimaa 100%	20,2%	11957m ²
Üldkasut. hoone maa 70% Ärimaa30%	5,1%	3012m ²
hoonetealune pind	6760m ²	
kavandatud hoonete arv (põhih + abih.)	27+52	
parkimiskohtade arv	82	

KRUNTIDE MOODUSTAMINE					
pos nr	plan. krundi pindala m ²)	plan. krundi sihtotstarve (kü liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (kü nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurused	osade senine sihtotstarve vastavalt kü liigile
1	1516	E100%	24504:003:0681	59166-57650	M100%
2	1516	E100%	24504:003:0681	59166-57650	M100%
3	1508	E100%	24504:003:0681	59166-57658	M100%
4	1508	E100%	24504:003:0681	59166-57658	M100%
5	1501	E100%	24504:003:0681	59166-57665	M100%
6	1501	E100%	24504:003:0681	59166-57665	M100%
7	1501	E100%	24504:003:0681	59166-57665	M100%
8	1505	E100%	24504:003:0681	59166-57661	M100%
9	1503	E100%	24504:003:0681	59166-57663	M100%
10	1503	E100%	24504:003:0681	59166-57663	M100%
11	3012	Üh70% Ä30%	24504:003:0681	59166-56154	M100%
12	1504	E100%	24504:003:0681	59166-57662	M100%
13	1503	E100%	24504:003:0681	59166-57663	M100%
14	376	L100%	24504:003:0681	59166-58790	M100%
15	1518	E100%	24504:003:0681	59166-57658	M100%
16	1502	E100%	24504:003:0681	59166-57664	M100%
17	1501	E100%	24504:003:0681	59166-57665	M100%
18	1503	E100%	24504:003:0681	59166-57663	M100%
19	1505	E100%	24504:003:0681	59166-57661	M100%
20	1504	E100%	24504:003:0681	59166-57662	M100%
21	3108	E100%	24504:003:0681	59166-56058	M100%
22	2376	E100%	24504:003:0681	59166-56790	M100%
23	2295	E100%	24504:003:0681	59166-56871	M100%
24	3069	E100%	24504:003:0681	59166-56097	M100%
25	1503	E100%	24504:003:0681	59166-57663	M100%
26	1506	E100%	24504:003:0681	59166-57660	M100%
27	1530	E100%	24504:003:0681	59166-57636	M100%
28	1512	E100%	24504:003:0681	59166-57654	M100%
29	11581	L100%	24504:003:0681	59166-47585	M100%
30	177	M100%	24504:003:0681	59166-58989	M100%

KRUNTIDE PLANEERITUD EHTUSÕIGUS

pos nr	address/ ette-paneek	plan. krundi pindala (m ²)	lubat.max ehitisealune pind (m ²)	hoonete lubat.max kõrgus plan. maa-pinnast (m) elamu/abihoone	hoonete lubat. Max korruselisus elamu/abihoone	max hoonete arv krundil elamu/abihoone	lubat.suurim kinnistu täisehitus %	nõutav min. tulepüsisus	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa-kaalu % (katastriuksuse liigiti)	plan.parkimis-kohtade arv krundil	piirangud
1		1516	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
2		1516	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
3		1508	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
4		1508	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
5		1501	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
6		1501	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
7		1501	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
8		1505	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
9		1503	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
10		1503	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
11		3012	250	9/(6*)	2/(1*)	1 / (1*)	8	TP3	Üh70% Ä30%	10	
12		1504	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
13		1503	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
14		376							L100%		
15		1518	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
16		1502	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
17		1501	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
18		1503	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
19		1505	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
20		1504	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
21		3108	450	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	8	
22		2376	330	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	6	
23		2295	330	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	6	
24		3069	450	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	8	
25		1503	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
26		1506	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
27		1530	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
28		1512	225	9 / 3,5	2 / 1	1 / 2	15	TP3	E100%	2	
29		11581							L00%		
30		177							M100%		

Märkus: parkimismatatiiv vähemalt 2 parkimiskohta ühele leibkonna kohta