

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA -DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrus nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“
- Jõelähtme Vallavalitsuse 10.05.2006 korraldus nr 526 „Uusküla küla **Kiige maaüksuse** detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamine“
- Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise üleandmise leping nr DP-92/09, 27.10.2009
- Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 267 „Uusküla küla Kiige maaüksuse detailplaneeringu koostamise jätkamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Jõelähtme Vallavalitsuse 17.05.2012 korraldus nr 280 „Uusküla küla Kiige maaüksuse detailplaneeringu vastu võtmine“
- Jõelähtme Vallavalitsuse 19.11.2015 korraldus nr 766 „Uusküla Kiige maaüksuse detailplaneeringu menetluse peatamine“

Käesoleva detailplaneeringu koostamise jätkamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Looduskaitse seadus
- Veeseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
  
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
  
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS\_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
  - Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded"
  - Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
  
- Harju Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering
- Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 "Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018 - 2029"
- Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12 "Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri"
- Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012 määrus nr 91 „Jõelähtme valla heakorraeeskiri“
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.11.2006 määrus nr 38 „Raieloa väljaandmise tingimused ja kord“
  
- võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

- „Nuudi tee vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekt. I etapp“ (OÜ Entec Eesti töö nr 1384/22-1, juuli 2022), ehitusluba nr 2212271/19959, Jõelähtme Vallavalitsuse 25.08.2022 korraldus nr 788.

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Harju maakond, Jõelähtme vald, Uusküla, Kiige maa-ala plaan (OÜ Aakermaa töö nr 4033, mai 2022)
- Kiige (24504:004:0690) kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (OÜ Alkranel, 2011-2012).
- Ekspertarvamus Kiige kinnistul asuva kraavi kohta (PB Maa ja Vesi AS, 02. juuli 2009).

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.**

Kiige katastriüksus (24504:004:0690) paikneb Harjumaal Jõelähtme vallas **Uusküla** edelapoolsemas servas, Muuga sadama ja Muuga raudteejaama vahetus läheduses.

Kiige katastriüksuse kontaktala ja kogu lähipiirkonda mõjutab **Muuga sadam**, kui üks Eesti suurimaid kaubasadamaid. Tänu oma soodsale asukohale ning heale raudtee- ja maanteeühendusele sisemaaga etendab sadam olulist osa Eesti transiitkaubanduses.

Juurdepääs Kiige katastriüksusele on Nuudi teelt maha pööravalt Uusküla teelt.

Planeeringuala kontaktalale jääv **Muuga tööstuspark** kogupindalaga 75 ha hõlmab endas kahte arendust: **Muuga sadama idaosa krundid** ja **Muuga sadama lääneosa krundid**, mille kohaselt on moodustatud 100% tootismaad 80%-lise täisehituse võimalusega krundid.

Kiige kinnistu detailplaneeringu vahetus läheduses 28,0 ha suurusele maa-ala on planeeritud konteinerite tagalatermiiniks (raudtee rajamise võimalusega), kus on lubatud hoonete kõrguseks kuni 12m. Lisaks on planeeritud 6,3 ha suurusel alal arendada terminaali (koos lao- või tootmispindadega), kus hoonete lubatud kõrgus on 15 kuni 40m. Kaugemad arenduspiirkonnad on ette nähtud väiksemate laopindade ja ärihoonete tarbeks.

Kiige maaüksusest ida suunas (teisel pool Uusküla teed) paikneb 21,7 ha suurune tootismaa sihtotstarbega Klaukse tee 1 kinnistu (osa perspektiivsest Muuga tööstuspargist). Klaukse tee 1 kinnistu edelaossa on AS Tallinna Sadam kavandanud muuhulgas rajada kaubandusliku ümberlaadimisjaama, seejuures on ala teenindamiseks kavandatud raudteeharu(d).

Planeeringuala piirneb idasuunast, lõuna- ja läänelõunasuunast elamu- ja maatutlundsmaadega, kus paiknevad ha jaasustusena üksikuid eluasemekohti.

Lähimad elamud paiknevad Uusküla tee 31 // Pääsukese katastriüksusel (24504:004:0880), Kiige katastriüksuse piirist 3,5m kaugusel ja Uusküla tee 44 // Nurme katastriüksusel (24504:004:1070) Kiige katastriüksuse piirist 30m kaugusel, kirdesuunas. Uusküla tee 23 // Liiva katastriüksusel (24504:004:0496) ja Uusküla tee 21 katastriüksusel (24504:004:0013) olevad elamud paiknevad ca 100m kaugusel Kiige katastriüksuse piirist lõunasuunas.

Lähim tehnoпарк paikneb Kiige katastriüksusest ca 100m kirdesuunas.

Lääne-loodesuunas paikneb Muuga sadam ja seda teenindav raudtee.

### 1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Kiige katastriüksus paikneb Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tiheasustuselal, detailplaneeringu kohustusega alal, maatulundusmaa juhtotstarbega alal.

Jõelähtme Vallavalitsuse 10.05.2006 korralduse nr 526 „Uusküla küla Kiige maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamine“ kohaselt detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse sihtotstarbe planeerimine äri- ja tootismaaks, planeeritud kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine, tehnovarustuse ja juurdepääsu lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 2,0 ha.

Käesolevas detailplaneeringus tehakse **ettepanek Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks** maatulundusmaa juhtotstarbe muutmiseks äri- ja tootismaa juhtotstarbeks.

Muuga sadama idaosa ja sadamat teenindava raudteejaama vahetu lähedus loob eelduse planeeringus kavandatud tegevuseks.

Kiige katastriüksus on suhteliselt väike maatükk ning selle majandamine põllumajanduslikul või matsamajanduslikul eesmärgil on ebarentaabel. Kinnistu omanik soovib kinnistu otstarbekamaks kasutamiseks jagada see kaheks äri/tootismaa sihtotstarbega krundiks ning taotleb ehitusõigust nende hoonestamiseks.

Äri-tootmiskruntide kavandamine antud asukohta on sobiv ja põhjendatud kui piirkonnas juba paiknevate ja kavandatud äri-tootmisalade laiendus.

### 3. LÄHTEOLUKORD.

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Kiige katastriüksus (24504:004:0690) paikneb Harjumaa Jõelähtme vallas Uusküla edelapoolsemas servas, Muuga sadama ja Muuga raudteejaama vahetus läheduses.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala andmed:

<i>lähiaadress</i>	<i>kü tunnus</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
Kiige	24504:004:0690	20336m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa

Planeeringualal hooned puuduvad.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Kiige katastriüksus piirneb:

- kirdesuunast Uusküla tee 33 hoonestamata 100% sihtotstarbeta maa katastriüksusega (24501:001:1778, riigiomand) ja Uusküla tee 31 // Pääsukese hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0880);
- idasuunast Uusküla tee lõik 2 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (24501:001:1731, munitsipaalomand);
- kagunurgast Uusküla tee 21 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0013);
- lõunasuunast Uusküla tee 23 // Liiva hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0496);
- edelast Uusküla tee 25 hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (24504:004:0497).

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Kiige katastriüksusele on Nuudi teelt naha pööravalt Uusküla teelt (maa-ameti kaardiserveri teeregistri rakenduse 01.10.2022 andmetel nimetatud teedel teeregistri numbrid puuduvad).

#### 3.5. Olemasolev tehovarustus.

Käesoleval ajal Kiige kinnistul ühendused tehnovõrkudega puuduvad.

#### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Maa-ameti kaardiserveri maainfo kaardirakenduse andmetel seisuga 15.07.2022 on Kiige 20336 m<sup>2</sup> suurusest katastriüksusest (24504:004:0690) 14474 m<sup>2</sup> looduslikku rohumaad, 2580 m<sup>2</sup> metsamaad ja 3282 m<sup>2</sup> muud maad.

Ala on valdavalt võsastuma hakkav rohumaad, puistuala on lõunaservas ja Uusküla kraavi ümbruses, Uusküla tee ja põhjakaare alal on üksikpuid.

Kiige katastriüksus on ebakorrapärase hulknurkse kujuga, suhteliselt suurte maapinnakõrguste vahedega (abs 1.20 ... 5.97).

Kiige katastriüksuse läänealal paikneb piirkonda teenindav Uusküla kraav, mis juhib piirkonna valgala liig- ja sademevee läbi raudbetoonist binokkeltruubi Muuga lahte.

Käsitletavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

#### 3.7. Kehtivad kitsendused:

Maa-ameti kaardiserveri ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus rakenduse info kohaselt paikneb Kiige katastriüksus A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (AS DBT Muuga terminal, Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Koorma tn 13) ohualal (kus ohu tüübiks on ülerõhk).

Kiige katastriüksusele ulatuvad:

- ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ lõike (2) kohane mitte-Euroopa teedevõrgu maantee, st kohaliku tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpme teljest

Kiige katastriüksuse lääneservas kulgeb olemasolev sademevee ärajuhtimiskraav - Uusküla kraav, mis juhib vee läbi betoonist binokkeltruubi Muuga lahte.

Kiige katastriüksusel paikneb mittetöötava madalpinge õhuliini lõik.

#### 4. PLANEERIMISLAHENDUS.

##### 4.1. Jõelähtme valla üldplaneeringust tulenevad tingimused.

Kiige katastriüksus paikneb Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tiheasustusalal, detailplaneeringu kohustusega alal, maatulundusmaa juhtotstarbega alal.

Ärimaakruntide ja tootmismaa kruntide moodustamiseks ja hoonestamiseks tingimusi üldplaneeringus seatud ei ole.

##### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Kiige katastriüksustest moodustada 2 50% äri- ja 50% tootmismaa liitsihtotstarbega krunti.

**Kuna käesoleval ajal ei ole teada äri- ja tootmissihtotstarbega kruntide konkreetne kasutus, siis on iga krundi maa sihtotstarbe täpsustamine lubatud hoonestuse ehitusprojekti koostamisel.**

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä*) on äri- ja büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- **tootmismaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T*) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. *Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa.*

**Käesolevas detailplaneeringus on antud hilisem kruntide liitmiste võimalus ilma uut detailplaneeringut koostamata – kruntide liitmisel ära jääv piirilõik on detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud punase katkendjoonega.**

##### 4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud kruntide hoonete ehitusõigus järgmiselt:

**Krunt pos nr 1** aadressi ettepanekuga Uusküla tee 27

- krundi pindala: 111385 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: ÄK/ÄV/ÄB/TT/TL
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: kuni 4200 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 6300 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3
- lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 3
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 12 m

**Kitsendused:**

- A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala (AS DBT Muuga terminal; Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Koorma tn 13);
- raudtee kaitsevöönd 30m äärmise rööpme teljest;
- Uusküla tee kaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Servituudi seadmise vajadus
  - Uusküla kraavile (vooluveekogu ETAK ID 2210398) ja sette/viibetiigile;
  - juurdepääsule raudteealuse truubi suudme kontrollimiseks ja remonditöödeks võrguvaldaja kasuks
  - planeeritud **madalpingekaabli**le kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses krunt pos nr 2 kasuks

**Krunt pos nr 2**, aadressi ettepanek Uusküla tee 29

- krundi pindala: 8951 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: ÄK/ÄV/ÄB/TT/TL
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: kuni 3000 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 4500 m<sup>2</sup>

- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 2
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m

**Kitsendused:**

- A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala (AS DBT Muuga terminal, Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Koorma tn 13)
- raudtee kaitsevöönd 30m äärmise rõõpme teljest;
- Uusküla tee kaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Servituudi seadmise vajadus
  - Uusküla kraavile (vooluveekogu ETAK ID 2210398) ja sette/viibetiigile;
  - juurdepääsule raudteealuse truubi suudme kontrollimiseks ja remonditöödeks võrguvaldaja kassuks

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppe-märgid 2013“):

**ÄK** - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)

**ÄV** - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)

**ÄB** – kontori- ja büroohoone maa

**TT** - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstus-rajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)

**TL** - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandus-hoonemaa, laoplati maa)

**Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada kruntide ja hoonete konkreetset kasutusotsarvet, siis konkreetne krundile püstitatava hoone kasutamise otstarve määrata majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määruse nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ alusel ehitusprojekti koostamisel.**

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
  - 1) vihmaveesüsteemi;
  - 2) päikesekaitsevarjestust;
  - 3) terrassi;
  - 4) kaldteed ning treppi;
  - 5) valguskasti;
  - 6) vundamendi taldmikki;
  - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
  - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
  - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
  - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

#### 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavatele kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 määratud hoonestusala Uusküla tee poolsest krundipiirist 12 m kaugusele, krunt pos nr 1 lõunapiirist 20 m ... 38,2 m kaugusele, edelapiirist 6m ja läänepiirist 40,3 m ...39,8 m kaugusele; krunt pos nr 2 põhjapiirist 10m kaugusele ja läänepiirist 39,8 m ...19,3 m kaugusele.

Krundi pos nr 1 lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 4200 m<sup>2</sup> on kavandatud krundi pindalast (11385 m<sup>2</sup>) **36,9%** ja

pos nr 2 lubatud suurim hoone ehitisealune pind 3000 m<sup>2</sup> on kavandatud krundi pindalast (8951 m<sup>2</sup>) **33,5%**.

Krundil pos nr 2 lubatud suurima hoonestuse kõrguse - kuni 9 m - määramisel on arvestatud naaberkatastriüksusel, Uusküla tee 31//Pääsukese (24504:004:0880) paikneva elamu insulatsioonitingimuste tagamiseks.

Korrastatud asumiruumi tekkimise eesmärgil on planeeritud kruntidele ette nähtud paigutada hoonete põhimahud risti või paralleelselt Uusküla tee poolse krundipiiriga.

Planeeritud kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned.

#### 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatud hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine nt aknarütmides, fassaadiliigendustes, viimistlusmaterjalide kombineerimisel jms. Vältida ilmetute „kuuri“ taoliste plekk-angaaride püstitamist.

Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katusekallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada tootmis/ärihoonetele sobivaid ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale (nt metall, kivi, betoon, krohv, klaas).

Vältida tuleb ka liiga suurel pinnal kirevate ja intensiivsete fassaadide värvitoonide kasutamist.

#### **Hoonestuse eskiislahendused kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.**

##### 4.5.1. Piirete paiknemine ja arhitektuurinõuded.

Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 piiridele, va raudteepoolsest piirist, on lubatud rajada kuni 2 m kõrguseid metall-võrk või metall-paneelpiireid. Piirde joonised ja paiknemine esitada hoonete ehitusprojektides ja eelnevalt (eskiisis) kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

##### 4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on Nuudi teelt (eratee) maha pööravalt avaliku kasutusega kohalikult teelt - Uusküla teelt.

Uusküla tee sõidutee olemasolev laius ca 4,5m rahuldab vähendatud kiirusel 30 km/h liikluskoosseisu – sõiduauto ja sõiduauto kõrvuti ning veoauto ja jalgratas kõrvuti. Käesolevas detailplaneeringus Uusküla sõidutee ümberehitamist ei ole ette nähtud.

Uusküla tee ääres parkimine ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud Uusküla teelt üks mahasõit (ristmik) max laiussega 12m. Juurdepääsud planeeritud kruntidele täpsustada kruntide hoonestusprojektides.

Tagada tuleb nähtavus väljasõidul Uusküla teele nähtavuskolmnurga piires, st nähtavuskolmnurgas võib olla vaid üksikuid puid, mitte kõrgemaid kui 0,4 m põõsaid; nähtavuskolmnurka ei või rajada läbipaistmatuid piireid.

#### **Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teemaniku nõusolek.**

Kohalik omavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi Uusküla tee kaitsevööndis, tuleb esitada kohalikule omavalitsusele nõusoleku saamiseks.

Kohaliku teega ristumiskoha ehitamiseks annab nõuded ehitusprojekti koostamiseks kohalik omavalitsus ja tee aluse katastriüksuse piires väljastab tee ehitusloa samuti kohalik omavalitsus (Ehitusseadustik § 99 lg (2) ja lg (3)).

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud **vähendada** avalikult kasutatava **tee kaitsevööndi** ulatust 30,0 m-lt 10,0 m-le äärmise sõiduraja välimisest servast.

Ehitusseadustiku § 72 (1) kohaselt on tee (tänav) kaitsevööndis on muu hulgas keelatud:

1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;

5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi

lume-tõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

(3) Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamise eest kaasnev kahju.

Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimine on ette nähtud omal krundil.

Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabeli 9.10 „Eesti linnade ehitiste parkimismäärinormid“ p 5 Tööstusettevõtte ja ladu normist.

Pos. nr	Hoonete brutopind m <sup>2</sup>	Normatiivne parkimiskohtade normatiiv Ä: 1/90 T: 1/250	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	<b>6300</b> ----- 3150 Ä 3150 T	<b>48</b> ----- 35 13	48
2	<b>4500</b> ----- 2250 Ä 2250 T	<b>34</b> ----- 25 9	34
<b>KOKKU</b>			<b>82</b>

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel kajastatud parkimine on illustratiivne.

Kui krundi hoonestamise ehitusprojekti kavandatakse normatiivist väiksem parkimiskohtade arv, tuleb see põhjendada (nt krundile püstitatakse väikese arvu töökohtadega hoonestus, ettevõtte organiseerib oma töötajate transport eribussitranspordiga, töötajate elukohad on planeeringuala lähipiirkonnas paiknevatel elamualadel mistõttu tööle tulla saab jalgsi või jalgrattaga vms). Täpne liikluskorraldus, vajaminev parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustada ehitusprojekti.

Teed ja platsid peavad olema tolmuvaba kattega.

Kõvakattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed tuleb vastavalt normatiivile puhastada enne imbsüsteemi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide ehitusprojekti mahus.

Üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringus ärimaakruntide ja tootmismaa kruntide haljastustingimusi seatud ei ole.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavatele kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 ette nähtud kohustuslik haljaspind minimaalselt 20% krundi pindalast, millest ca 50% peab moodustama kõrghaljastus.

Haljastuse eesmärgiks on planeeringualalt võimalike kahjulike mõjude (nt tolmu kandumise) takistamine üksikute olemasolevate elamute suunas ning piirkonnas juba toimiva ja jõudsalt areneva majandustegevustest tulevate mõjude täiendavaks leevendamiseks. Kõrghaljastus omab ka visuaalse puhvri elamute ja arendusala vahele.

Planeeritud krundi pos nr 1 lõunanurga alale on ette nähtud mitmerindelise (puude ja põõsaste kombinatsioon) puhverhaljastuse (kaitsehaljastuse) rajamine ja krundil pos nr 2 kirdeserva on ette nähtud ca 10m laiune mitmerindelise (puude ja põõsaste kombinatsioon) puhverhaljastuse (kaitsehaljastuse) rajamine.

Lisaks on haljasalaks ka Uusküla kraavi ja planeeritud viibetiigi ala.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Täpne haljastuse lahendus, sh puittaimestiku liigiline koosseis ja krundi heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

Istutatavate puude tüvede läbimõõt peavad olema vähemalt 6 cm ja kõrgus mitte alla 1,5m. Haljastuse rajamiseks tuleb tagada puudele vajalikud kasvutingimused, tehes igale puustikule 1x1x1m istutusaugud mis täita huumusrikka mullaga (turvast mitte kasutada).

Teed ja parkimisalad peavad olema tolmuvaba kattega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms).

#### Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht (soovituslikult hoones või varjualuses). Rakendada jäätme-

te sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Prügikonteinerite asukoht kavandada kas hoonesse või ehitada varikatuse ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Iga krundi täpne jäätmete kogumine lahendada hoonestuse ehitusprojektis.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakord, milleks anda täpsemad nõuded ehitusprojektis. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

#### **4.8. Vertikaalplaneerimine.**

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 maapinda lubatud tõsta kuni 1m (abs 6.00) naaberkinnistute huve kahjustamata, st kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademe- ja pinnasevee juhtimist naaberkatastriüksusele. Uusküla tee servadesse sademevee juhtimine on keelatud, kuna see halvendab avaliku tee muldkeha niiskusežiimi.

Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademe- ja liigivee kogumist ja esmast puhastamist hoonestatava krundi piires.

**Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus esitada hoone(te) ehitusprojektides.**

#### **4.9. Tuleohutusabinõud.**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusabinõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ jms.

Planeeritud hoonete tuleohuklass (TP3, TP2 või TP1) määrata selle ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele, hoone suurusel, kasutusotstarbele, hoones kasutatavale tehnoloogiale, jms.

Hooned on lubatud püstitada vaid detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrkestused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojektis.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusabinõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.“

**Hoonete ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.**

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

## **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

**Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline - täpsustada ehitusprojekti mahus**

### **5.1. Veevarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 "Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029", „Nuudi tee vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekt. I etapp“ (OÜ Entec Eesti TÖÖ 1384/22-1, juuli 2022), ehitusluba nr 2212271/19959, Jõelähtme Vallavalitsuse 25.08.2022 korraldus nr 788, ja Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Eespool nimetatud Nuudi tee vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekti I etapis on projekteeritud ringistatud veetorustik (EHR kood 291659034), mille üks lõik on ette nähtud rajada Uusküla tee maa-alale (Uusküla tee lõik 2, 24501:001:1731).

Planeeritud hoonestatavate kruntide veevarustuse liitumispunktid on ette nähtud 0,5m kuni 1m kaugusele moodustatava krundi piirist Uusküla tee avalikult kasutatavale maa-alale.

Planeeringuala vajalik vooluhulk on ca 3 m<sup>3</sup>/ööpäevas, 2,0 l/sek, mis eeldatavalt jaguneb planeeritud hoonestatavate kruntide vahel järgnevalt:

Pos nr	Eeldatav veevajadus m <sup>3</sup> /ööpäevas	Vooluhulk liitrit/sekundis
Pos nr 1	1,5	0,8 l/sek
Pos nr 2	1,5	0,8 l/sek

Iga krundi veevajadus täpsustada hoonestuse ehitusprojekti.

**Planeeritud kruntide veevarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda kohalikult vee-ettevõtjalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastada kohalikult vee-ettevõtjaga.**

### 5.2. Väline tulekustutusveevarustus.

Planeeringuala vajalik arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 20 ... 25 l/s 3 tunni jooksul. Ühisveevärgi torustikule rajatavatest tuletõrjehüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul.

Edasise projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja kavandada alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

Hüdrandid on ette nähtud paigaldada sõidutee servast mitte kaugemale kui 2,5m ning tagatud peab olema nende teenindus-raadius 100m. Hüdrantide täpsed asukohad määrata veetorustiku ehitusprojekti.

Tulenevalt äri- ja tootmistegevusest tuleb täiendav tule kustutamiseks vajaminev veevaru tagada oma hoonestatavale krundile paigaldatava(te)st aastaringsest kasutatava(te)st tulekustutusvee mahuti(te)st. Veevõtukoha asukoha valikul tuleb jälgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata iga hoonestatava krundi hoone(te) ehitusprojekti.

Tulekustutusvesi peab vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ jt asjasse puutuvatele normidele.

### 5.3. Reoveekanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse aluseks on lahenduse aluseks on Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25 "Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029" ja „Nuudi tee vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekt. I etapp“ (OÜ Entec Eesti TÖÖ 1384/22-1, juuli 2022), ehitusluba nr 2212271/19959, Jõelähtme Vallavalitsuse 25.08.2022 korraldus nr 788 ja Loo Vesi OÜ veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Nuudi tee vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekti I etapis on projekteeritud reoveekanaliseerimise torustik (EHR kood 291659053), mille üks kanalisatsiooni-survetoru lõik on ette nähtud rajada Uusküla tee maa-alale (Uusküla tee lõik 2, 24501:001:1731).

Planeeritud hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 reoveekanaliseerimise liitumispunktid on ette nähtud 0,5m kuni 1m kaugusele moodustatava krundi piirist Uusküla tee avalikult kasutatavale maa-alale (Uusküla tee lõik 2, 24501:001:1731).

Kuna Uusküla teele on ette nähtud rajada reoveekanaliseerimise survetorustik, siis hoonete ehitusprojektides kavandada vastavad individuaalsed pumplad survetorustikuga liitumiseks.

Planeeritud ärajuhitava reovee kogus on ca 3 m<sup>3</sup>/d, 3,1 l/s

Pos nr	Eeldatav reoveekanaliseerimise kogus m <sup>3</sup> /ööpäevas	Vooluhulk liitrit/sekundis
Pos nr 1	1,5	2,4 l/sek
Pos nr 2	1,5	2,4 l/sek

**Reoveekanaliseerimise ehitusprojektide koostamiseks taotleda kohalikult vee-ettevõtjalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastada kohalikult vee-ettevõtjaga.**

**Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, st sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanaliseerimiseks ei ole lubatud.**

#### **5.4. Sademevee ärajuhtimine.**

Piirkonna kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, st et sademevee juhtimine olmekanaliseerimiseks on keelatud. Sademeveekanalisatsiooni torustikud piirkonnas puuduvad.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 sademevesi on ette nähtud osaliselt immutada omal krundil, osaliselt suunata rajatavate kraavide ja/või torustikuga planeeringuala läänealal paiknevasse Uusküla kraavi.

Projektbüroo Maa ja Vesi AS hüdrotehnikainsener Valter Kriis andis 02.07.2009 ekspertarvamuse Kiige kinnistut läbiva Uusküla kraavi kohta.

Piirkonna valgalalt osa formeeruvast sademeveest on juhitud Nuudi tee alt läbi Uusküla kraavi ja raudteelise tunneli kaudu merre.

Uusküla kraavil on raudtee all on ristkülikulise ristlõikega binokkeltrüüp: kõrgus  $h = 2,0$  m ja laius  $b = 1,5$  m (trüübi üldpikkus on ca 210 m), mille läbilaskevõime on piisav perspektiivsete vooluhulkade läbilaskmiseks.

Kiige katastriüksuse paiknemisest ja situatsioonist lähtudes võetakse suure tõenäosusega tulevikus raudteest lõuna poole jääv piirkond kasutusele erinevate äri-tootmiskruntidena, st rajatakse kõvakattega pindu, mis suurendab Uusküla kraavi äravoolu. Ekspertarvamuses on arvestatud valgalal (ca 2 km<sup>2</sup>) äri/tootmismaa osakaaluga kuni 30%, millest lähtuvalt äravoolu sademevee äravoolunormide järgi arvutades võib trüübi ette kujuneda  $Q_{\text{maks}} = 2,0 \dots 2,5$  m<sup>3</sup>/s.

Raudtee alla rajatud binokkeltrüüp koos ca 400 m kollektoriga olemasolevas seisukorras juhib kraavi veed ilma paisutusega Muuga lahte maksimaalsetel veeseisudel. Lahe madalamate veeseisude korral toimub setete sissevool kollektorisse. Seetõttu vajab kollektor perioodilist puhastust setetest.

Raudteel on tegu suuremate koormuste ning vibratsioonidega, millest tulenevalt on nende rajatistel rangemad nõuded ja suurem kapitaalsusaste. Settevaba binokkeltrüübi läbilaskevõime täisristlõikega töötamisel on arvutuslikult 5,0 m<sup>3</sup>/s.

Lähtudes lahe maksimaalsetest veeseisudest ning kuivendusnormist (näiteks 0,8 m), jääb ala absoluutkõrgusega alla abs 2,3 m mere kõrgveeseisu mõju alla.

Antud piirkonnas tuleb arvestada mereliste peenliivadega, mis veega küllastunud olukorras muutuvad voolavateks (vesiliivaks). Alal oleva või rajatava lahtise veejuhtme veealuse nõlva stabiilsust võib kahandada raudteel liikuvate veeremite poolt tekkiv vibratsioon, millega osaliselt on seletatav ka trüübi sissevoolualal setete rohkus.

Väikeste valgaladega veejuhtmed, mis suubuvad merre, nõuavad suudmealal tihedamalt sette eemaldamist vältimaks suudmest kaugemal lõigul seisva vee lõigu teket.

Tulenevalt arvutusliku vooluhulga võimalikust kõikumisest tuleb planeeringualast sademevesi läbi juhtida lahtise veejuhtmega, seda kindlustades. Lahtise veejuhtme ühele kaldale on vajalik jätta kuni **5,0 m** hoonestusvaba ala kraavi mehhanismidega hooldamiseks.

Sademevee kogumiseks ning hilisemaks kraavi juhtimiseks ja/või pinnasesse immutamiseks kasutada infiltreerimiskassette. Kasseti sisselaskeava ühendada vihmavete katustelt ärajuhtimise (st vihmaveerennide ja –torude süsteem) ja kõvakattega platsidelt pinnavee ärajuhtimise süsteemiga.

Jõelähtme Vallavalitsuse tellimusel on Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS septembris 2020 koostatud **Uusküla sademevee ärajuhtimise perspektiivskeem**, mille eesmärgiks on leida Uusküla tiheasustusaladelt ja tootmismaadelt sademevee ärajuhtimise lahendus, mis vähendaks koormust Nuudi tee kuivenduskraavile. AS Tallinna Sadam on seotud antud piirkonna sademevee ärajuhtimisega selles osas, et Uusküla territooriumi sademevesi suures osas jõuab Tallinna Sadam AS-le kuuluva Nuudi tee maa-ala paiknevasse kraavi ja sealt edasi Kroodi oja ning Uusküla kraavi kaudu merre. Tallinna Sadama mure seisneb selles, et planeeringualade väljaehitamisel jõuab Nuudi tee kraavi selline vooluhulk, mis kõrgveeperioodil tõstab kraavi veetaseme sedavõrd kõrgeks, et see hakkab halvendama Nuudi tee kandevõimet.

Valgala F3, pindalaga 102 ha, on kaetud suures osas metsa ja loodusliku rohumaaga. Valgalas kogunev vesi on juhitud Nuudi teekraavi ja sealt edasi tee alt trüübi T/3 (d1200/700/500 mm) kaudu Uusküla kraavi.

Nuudi teest lõunapoole jäävalt perspektiivselt tootmismaal on skeemi järgi ette nähtud sademevesi juhtida Nuudi teekraavi kaudu osaliselt Kroodi oja (valgala F4) ja osaliselt Uusküla kraavi kaudu merre. Uusküla kraavi jätkuvalt raudtee all oleva trüübi läbilaskevõime on piisav perspektiivsete vooluhulkade läbilaskmiseks.

Planeeritud krundile pos nr 2 (vajadusel ka krundile pos nr 1) on ette nähtud tiik viibetiigi/settebasseini otstarbe täitmiseks - püüab kinni jämedama sette. Kuna settebasseini on vaja aeg-ajalt vaja puhastada, siis basseini pealtlaius ei või olla suurem kui 15 m, mille puhul on võimalik seda ekskavaatoriga puhastada. Liigvee kogumise otstarvet (kogu valgala puhul) antud tiik ei täida kuna tiigi maht on niivõrd väike, kuid suuremate sadude ajal kompenseerib ca 10 minuti mahu.

**Planeeringuala sademe- ja liigvee hulgad ja torustike tehnilised parameetrid täpsustada hoonestatavate kruntide ehitusprojekti, kui on selgunud kõvakattega pindade osakaal. Konkreetne sademevee ärajuhtimise ja olemasoleva kraavi rekonstrueerimise/kindlustamise projektid koostada ja esitada hoonestuse ehitusprojekti mahus. Planeeritavad muudatused äravoolu kraavi paiknemise või pikiprofiilide osas kooskõlastada täiendavalt AS-ga Tallinna Sadam**

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetele.

Kuna sademevee eesvooluks on looduskeskkond, on asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed vajalik puhastada enne looduskeskkonda juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojekti(de)s.

### 5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 01.06.2022 tehnilised tingimused nr 412108.

Planeeritud hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 elektrivarustus on ette nähtud planeeringualast ca 400m kaugusel lõunasuunas paikneva rekonstrueeritava Kammi alajaama (alajaam paikneb Uusküla tee 19 kinnistul oleval keskpinge õhuliini mastil nr 8) baasil. Rekonstrueeritavast alajaamast planeeritud kruntide liitumispunktideni on kavandatud rajada 0,4 kV maakaabelliinid (AXPK või samaväärsega ringtoite süsteemis) paralleelselt Uueküla tee sõiduteega.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine Uusküla tee lõik 2 kinnistule (kü 24501:001:1731) planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Hoonestatavate kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 elektriga varustamiseks on ette nähtud paigaldada avalikult kasutatavale transpordimaale, krundi pos nr 1 piirile, kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp peavad olema alati valbt teenindatavad. Elektritoide planeeritud liitumiskilbist objektini teostada maakaabliga. Kaablite ristlõiked määrata tööprojekti staadiumis.

Kummalegi krundile on kavandatud peakaitse 3x100A.

Elektritoide liitumiskilbist tarbija objektini teostada maakaabliga.

Kiige maaüksusel olemasolev endist majapidamist toitev õhuliin on ette nähtud likvideerida, st olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

**Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.**

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### 5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus avaliku tee valgustust ei käsitleta - Uusküla tee ääres on olemasolev tänavavalgustus.

### 5.7. Sidevarustus.

Käesolevas detailplaneeringus on sidevarustuse kaablite rajamist ei ole kavandatud.

### 5.8. Gaasivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus gaasivarustust ei kavandata.

### 5.9 Soojavarustus.

Planeeritud hoonete kütmine on ette nähtud erinevate küteliikide ja -viiside baasil (nt õhk-soojuspumbad, päikesepaneeelid, gaasiküte jms) või küttevariantide kombinatsioonina.

## **6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.**

Logistiliselt soodsa paiknemisega transporditaristu lähedal, on käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala asukoht äri- ja/või tootmisobjektide rajamiseks asjakohane ja eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 267 jäeti algatamata Kiige maaüksuse detailplaneeringule keskkonnamõjude strateegiline hindamine (edaspidi: KSH) põhjusel, et planeeringuala lähiümbrusest, looduslikest tingimustest, kavandatud tegevusest ning detailplaneeringulahendusest lähtuvalt eeldatavalt vajadust puudub.

KSH eelhindangu tulemusrestlähduvalt ei ole ette näha olulise negatiivse mõju ilmumist seoses kavandatava tegevuse elluviimisega.

### **Planeeritud äri- ja/või tootmistegevus peab vastama Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.**

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringualal võtta kasutusele meetmed põhja-vee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Planeeringualale ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevust „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus“ (lühend: KeHJS) § 6 lõige 1 tähenduses.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust planeerida. **Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.**

Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonnakaitsete piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

- büroopinnad, koos laondustegevusega;
- toiduainete pakendamine, laomajandus k.a. külmladu;
- ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuva, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, santehnika);
- kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
- trükindus, paljundustööd;
- paber- ja papptara koostamine;
- reklaamitooted;
- aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
- seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenutus ja müük;
- teadustegevus, õppetöö;
- väikelaevade ehitus, va plastikust väikelaevad;
- mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

**Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.**

Tegevused, mille puhul peab tegevusloa andja andma eelhindangu selle kohta, kas antud tegevusel on KeHJS § 6 lõige 2 kohane oluline keskkonnamõju, sh:

- põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- maavaravaru kaevandamine või kaevise rikastamine, geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistö või maavara-varu kaevandamise lõpetamine;
- energeetika;
- metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine; mineraalsete materjalide töötlemine;
- keemiatööstus;
- toiduainetööstus;

- tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- kummitööstus;
- infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- jäätmekäitlus;
- turismimajandus;
- pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- loomakorjuse või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- vee erikasutus;
- puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- keraamika- või klaasitööstus;
- reovee ja setete käitlemine;
- muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

**Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.**

Kuna tulevane tootmise või äritegevuse iseloom planeeringualal pole teada, siis seatakse käesolevas detailplaneeringus tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks välisõhu saasteluba, veeluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- **välisõhu saasteluba.** Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.

- **jäätmeluba.** Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 2. Tegevusvaldkonnad, mille puhul on vajalik jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, on välja toodud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmelubade vajavate tegevusvaldkondade tegevuse täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ sätestab jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahut ise-loomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Teatud juhtudel ei ole jäätmete käitlemiseks jäätmeluba vaja ning tegevuseks piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist. Tegevused, mille puhul piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist, on välja toodud Jäätmeseaduse § 74 lõikes 1 ning Keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.

- **veeluba.** Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.

- **maapõueseaduse** § 60 lg 1 sätestab ehitise püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise, sama § lg 3 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnametilt nõusoleku saamise korra. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Maapõueseaduse § 59 lg 1 ja 2 määratlevad kinnisasja piires maapõue kasutamise.

### **Müra.**

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud äri-/tootmisobjektide projekteerimisel ja rajamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestab eraldi müra normtasemed liiklusrumürade ja tööstusrumürade. Sellest lähtuvalt ei vaadelda liiklusrumürade ja tööstusrumürade summeeruvalt, vaid eraldi.

Kiige maaüksuse detailplaneeringuala peamiseks lisanduvateks müraallikateks saavad olla alale rajatavate hoonetega seotud tehno- ja tootmiseseadmed, mille täpne paiknemine ja olemus pole detailplaneeringu staadiumis teada.

Äri- ja tootmismaa aladele kehtiva keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt müra piirväärtusi ei ole kehtestatud.

Arendustegevusega tuleb tagada, et äri- ja tootmisalade müraemissioon ei leviks külgnevatele elamualadele tasemel, mis ületaks elamualadel kehtivaid müra piirväärtusi.

Liiklusrumürade piirväärtused elamualadel (II kategooria aladel) on 60 dB päeval (65 dB teepoolsel küljel) ja 55 dB öösel (60 dB teepoolsel küljel).

Tööstusrumürade piirväärtused elamualadel (II kategooria aladel) on 60 dB päeval ja 45 dB öösel.

Selleks, et ei ületataks tööstusrumürade kehtivat ööaja piirnõuet on vajalik, et alalt tulenev müraemissioon öisel ajal ei ületaks 55 dB/m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringualal kavandatava tegevuse realiseerumine põhjustab mõningast liikluskoormuse tõusu Uusküla teel ja seega võivad liiklusrõhke poolt mõjutatud olla Uusküla tee äärsed elamud.

#### **Leevendavad meetmed.**

Edasisel projekteerimisel kavandada leevendavaid meetmeid müranormtasemetega tagamiseks lähimate eluhoonete juures.

Asjakohane on koostada täpsem mürahinnang kui on selgunud alal kavandatav tegevus, alale paigutatavad seadmed, nende asukohad ja müraemissioonid ning ka vajadusel võimalikud tehnoloogilised lahendused müratasemetega vähendamiseks. Seda juhul kui alale kavandatakse edasisel projekteerimisel tegevusi või tehnoloogilisi seadmeid, mis põhjustavad väliskeskkonnas levivat müra.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooned teenindavast transpordist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb avalikult kasutatava teedega ja sadama raudteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Uusküla tee omanik (Jõelähtme Vallavalitsus) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid tee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringus käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue (tootmis)tehnoloogia korraldamiseks selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.

Ehitusprojekti koostamisel esitada äri- või tootmistegevuse kirjeldus, et välja selgitada mürahinnangu koostamise vajadus.

#### **Õhk. Radoon.**

Kiige katastriüksus paikneb kõrge radooniriskiga alal. Hoonestatavatel kruntidel vajadusel viia läbi radooniuuring, hoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest.

#### **Välisvalgustus.**

Mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite) tuledest. Valgusreostuseks nimetatakse nähtust, mille korral tehisvalgus satub sinna, kuhu sel pole ette nähtud sattuda. Valgusreostus hõlmab eelkõige mitmeid kunstliku valguse ebaefektiivsest ja tarbetust kasutamisest tingitud probleeme. Selleks võivad olla tänavavalgustid ja reklaamplakadid, mis on halvasti projekteeritud, valesti varjestatud või suunatud otse taevasse. Samuti on valgusreostus tänavalaternatelt elamusse paistev valgus või ere valgus, mis väljub ettevõtete ja tööstuste territooriumilt ümbruskonda.

Mitteioniseerivat kiirgust (füüsikalises mõistes on seda ka valgus) reguleerib küll rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrus nr 38, kuid valgustuse osa selles toodud ei ole. Keskkonnanõuandjate seaduse § 7 lõikes 1 on välja toodud, et heide on õhku, vette või pinnasesse otseselt või kaudselt väljutatav aine, milleks võib olla ühe heite liigina ka valgus. Seega kehtivate seadustega juhitakse tähelepanu, et valgust võib ka teatud juhul pidada reostuseks ning see võib põhjustada häiringuid, kuid vastavad rakendusaktid valgusreostuse määratlemiseks ja reguleerimiseks puuduvad.

2015. aastal plaaniti atmosfääriõhu kaitse seadusesse lisada valgusreostust tõkestavaid regulatsioone, kuid riigikogule esitatud kujul see lugetamist ei läbinud.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid Uusküla teel ega lähiala elamukruntide elanikke.

Soovitav on võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, st tuleb vältida valguse hajumist. Näiteks valgustite suunamine territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole jms;
- ülesse suunatud valgusvoog tuleb viia miinimumini – paigaldada „lambivarjud“, mis suunavad valguse horisontaaltasandist allapoole, eelistatult väiksema, kui 700 nurga all;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse. Sellisel juhul on tagatud parem nähtavus juba madalamate valgustuse näitajate juures.

Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvat režiimis valgusteid.

### **Õnnetuste ja avariide vältimine.**

Planeeringuala maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamisel ei ole teada tulevaste äri- ja/või tootmishoonete konkreetset kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariilukordi kirjeldada. Võimalikud mõjud selgitada välja ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus.

Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse õigusaktidega kehtestatud nõudeid ja detailplaneeringus esitatud tingimusi.

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete ehitamise protsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tule- ja keskkonnakaitse- ja tervisekaitse-nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kasutusjuhendi kohaselt hooldada, et vältida võimalikke keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema erialase hariduse ja tööohutusalaselt instrueeritud, nii on võimalik vältida ohtu inimese tervisele ja keskkonnale.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealsetest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

Kiige maaüksuse detailplaneeringus käsitletav ala jääb maa-ameti kaardiserveri ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus rakenduse info kohaselt A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (AS DBT Muuga terminal, Harju maakond, Viimsi vald, Muuga küla, Koorma tn 13) ohualal (kus ohu tüübiks on ülerõhk).

AS-i DBT Muuga sadamas asetseva terminali põhitegevuseks on puist- ja üldkaupade omanikele transiiditeenuste (ümber-laadimine, hoiustamine, segamine, pakendamine) osutamine. Kogu kaubavoost põhiosa moodustavad granuleeritud mineraalväetised.

DBT Terminal on A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ning omab vastavat tegevusluba ohtliku kemikaali käitlemiseks oma territooriumil (nr OKK 04-11). DBT Terminalist lähtuv võimalik õnnetus ei oma piiriülest mõju. Kõik suurõnnetuse ohuga ettevõtetele kehtestatud nõuded on täidetud ning vajalikud dokumendid on esitatud pädevatele asutustele.

Vt lisaks: <https://www.dbt.eu/est/ohutus-dbt/>

**Käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamist.**

Tuleohu levik on takistatud kui ehitistel kasutatakse tõhusaid tulekaitsevahendeid, vajadusel ka automaatseid tulekustutus-süsteeme.

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustööde teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

## **7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.**

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Teatud liiki kuritegevusi on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Ala korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja see vähendab kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Juurdepääs - hea viidastus ja teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Piirata krunt sobivate piiretega. Ülalinimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Nähtavus ja vaateväli - planeeringualal tagada hea nähtavus. Samas tuleb järgida meetmeid valgusreostuse vältimiseks. Hoonete fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust. Fassaadil ei tohi kasutada prožektoreid, mis võiksid liiklejaid pimestada. Tuleb vältida läbipaistmatuid takistusi vaateväljas (nt. plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi.

Parklad, kõnniteed ja ka majaesised tuleb valgustada. Pimedad hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustab kuritegevust.

Vargused ja vandalism - jälgida tuleb hoonete tagumisi juurdepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavuse aeg murdvarguste katsete suhtes.

Hoonestatavatele kruntidele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

Ehitusprojekt koostamisel arvestada asjakohaste järgmiste seadusete ja normdokumentidega, muu hulgas:

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja teistest asjasse puutuvatest normdokumentidest
  - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
  - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
  - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Ehitusprojekti(de) koostamiseks teostada geodeetilised ja ehitus-geoloogilised uuringud.
- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Hoone ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoone ehitusprojekti esitada krundipiirete täpne lahendus.
- **Kruntide hoonestamiseks tuleb eelnevalt omavalitsusele esitada hoonestuse eskiislahendus koos kavandava tehnoloogilise kirjelduse ja asendiplaani lahendusega**
- Äri- ja/või tootmismaa kruntide hoonestamisel ja kasutamisel tuleb arvestada Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse nõuetega.  
Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Hoonete raudtee poolsete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide (aknad, värskõhuklapid) valikul tuleb arvestada suurema transpordimüraga. Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (kabinetid, nõupidamisteruumid) ei kavandataks raudtee poolsele küljele.
- Tootmistehnoloogia kavandada selliselt, et tootmis- või ärikruundi piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.
- Tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruses paiknevat elamuala, st valida sellest lähtuvalt parim seadmete asukoht.
- Hooned projekteerida sundventilatsiooniga ja õhupuhtusega, tagades siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtuse.
- Projekteerimisel arvestada järgmisi leevendavaid meetmeid müranormtasemete tagamiseks lähimate eluhoonete juures:
  - projekteerimisel arvestada rajatavate hoonete müravarjestavat mõju ning paigutada müra tekitada võivad tehnoseadmeid hoonete planeeringuala siseosa poolsetele osadele;
  - projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigutamisel arvestada nende müratasemeid, kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada nt müraekraanidega. Müraekraanide projekteerimisel tuleb kaasata vastav erialaspetsialist vältimaks ekraanidest tekkivaid müra peegeldusi, mis võiksid vastupidiselt eesmärgile suurendada mürahäiringuid. Alternatiivina võiks eelistada väiksema müraemissiooniga seadmeid.
- Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatakse tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.08.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetega ning asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojekti.

- **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS\_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu- ja/või ressursivaldajatega.
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Ehitusprojekti lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Sademevee vooluhulk on keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 14 lg 10 alusel soovituslik arvutada standardis EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“ toodud metoodika alusel.  
Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooruks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
- **Uusküla kraavi rekonstrueerimiseks tuleb koostada vastav ehitusprojekt, milles täpsustada kraavi vajalik ristlõige ja sette/viibetiigi maht.**
- Hoone ehitusprojekti esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Ehitusprojekti esitada krundi piirete lahendus.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
  - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda
  - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetsetelt
  - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus
  - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine
  - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad ukсед, lukud ja aknad
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.

## 9. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 131 lg 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse § 131 lg lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukooste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Haldusleping avalikustatakse kohaliku omavalitsuse veebilehel.

Detailplaneerimise kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuse jagamine ja maa sihtotstarvete määramine vastavalt käesolevas detailplaneeringus kehtestatud maa otstarbele;
- 2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine;

3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

**Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused (Planeerimisseaduse § 140).**

Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritud kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

**Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistute omanike õigusi või ei kitsendaks naaberkinnistute maa kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik.