

Töö nr. 348 - 11 **Eksemplar nr.** /6
Tellijä: Jõelähtme Vallavalitsus
Huvitatud isik: Loo Vesi OÜ, reg.kood 10451270
Saha tee 9F, Loo alevik, Jõelähtme vald 74201
tel. 6080677, 55651911, info@loovesi.ee
juhatuse liige Indrek Väärtnõu
Töö täitja: OÜ Maaplaneeringud, reg.kood 10194910
Mustamäe tee 51, Tallinn 10621
tel. 6528403, fax. 6564072, e-mail: maap@hot.ee

Harju maakond, Jõelähtme vald, Loo alevik
LOO ALEVIKU BIOTIIGI KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING
(eskiislahendus)

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:
I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Jörgen Vähi
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Tegevjuht Maaja Zolk

Tallinn, 04.2013.a.
2014.a.

SISUKORD

I OSA DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI 5-22

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	5
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS, KONTAKTVÖÖND	6
4. EHITUSGEOLOOGIA	8
5. PLANEERIMISLAHENDUS	9
5.1. Planeeringu põhimõtted	9
5.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus	10
5.3. Veevarustus, tuletõrjeveevarustus, kanalisatsioon, sademe- ja drenaaziveed	13
5.4. Elektrivarustus ja side	14
5.5. Küte	15
5.6. Teed ja parkimine	15
5.7. Haljastus, keskkonnakaitse	16
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	18
5.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.	20
5.10. Tulevaste kinnistute koha-aadresside ettepanekud	22
5.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava.	22

JOONISED 23-29

Joonis 1	Situatsiooni plaan.		23
Joonis 2	Kontaktvööndi plaan (väljavõtte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust). Leppemärgid.		24
Joonis 3	Lähteplaan.	M 1: 500	26
Joonis 4	Põhijoonis.	M 1: 500	27
Joonis 5	Tehnovõrgud.	M 1: 500	28
Joonis 6	Ruumiline illustratsioon		29

KOOSKÕLASTUSED 30-

1. Loo aleviku Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel)
2. Põhijoonis-kooskõlastused
(originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6) Joonis 4a
3. Tehnovõrgud-kooskõlastused
(originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6) Joonis 5a
4. Kooskõlastuse taotluskirjad naabermaaüksuste omanikele
5. Päästeameti Põhja päästeskuse kooskõlastus seletuskirjas lk 10.

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

LISAD

1. Lähtetingimused

Lisa 1.1. Väljavõte Biotiigi kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 13175502, kat. tunnus 24504:002:0494.

Lisa 1.2.. Biotiigi mü katastriüksuse plaan, kat. tunnus 24504:002:0494.

Lisa 1.3. Topo-geodeetiline plaan.

Lisa 1.4. Ehitusgeoloogiauuringu aruanne.

2. Tehnilised tingimused

Lisa 2.1. AS Loo Elekter tehnilised tingimused 30.04.2013 nr 61-2013.

Lisa 2.2. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused 14.05.2013 nr 8/2013.

3. Lisad

Lisa 3.1. Fotod olemasolevast olukorrast.

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

1. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping 30.11.2012 nr DP-2-14.12/25.
2. Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 05.12.2012 nr 682 Loo aleviku Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.
3. Lähteülesanne.
4. Foto planeeringualale paigutatud infotahvlist detailplaneeringu algatamise kohta.
5. Ametlikud teadaanded detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta, väljavõte ajalehest Harju Elu 14.12.2012, Jõelähtme Vallaleht detsember 2012.
6. Ametlikud teadaanded detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise ning avaliku arutelu toimumise kohta, väljavõte ajalehest Harju Elu 02.08.2013, Jõelähtme Vallaleht august 2013.
7. Tauno Tuisk'i e-kiri Jõelähtme Vallavalitsusele 07.09.2013.
8. Krister Haav'a e-kiri Jõelähtme Vallavalitsusele 14.09.2013.
9. Detailplaneeringu eskiisi ja lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu protokoll 09.09.2013.
10. Jõelähtme Vallavalitsuse vastuskiri Tauno Tuisk'ile 27.09.2013 nr 7-3/2503-1.
11. Jõelähtme Vallavalitsuse vastuskiri Krister Haav'ale 27.09.2013 nr 7-3/2381-2.
12. Maanteeameti kiri nõusoleku andmisest detailplaneeringu lahendusele 07.10.2013 nr 15-2/13-00115/120 (130537).
13. Maanteeameti kiri seisukoha andmisest ajutise juurdepääsu kavandamiseks läbi oleva mahasõidu riigimaanteelt nr 11110. 25.10.2013 nr 15-2/13-00115/128.
14. Maanteeameti kiri eskiisi liikluslahenduse kooskõlastamise kohta juurdepääsu kavandamisega riigimaanteelt nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi olevalt mahasõidult asukohaga km 2,432. 07.01.2014 nr 15-2/13-00115/145.
15. Vastused Loo aleviku Biotiigi kinnistu ja lähiala DP eskiisi ja lähteseisukohtade tutvustava avaliku arutelu protokoll (09.09.2013) ettepanekutele.
16. Loo Vesi OÜ kiri soovist kavandada planeeritud ühepereelamukruntide asemele elamumaakrundid ridaelamu tüüpi mitmekorteriga elamute püstitamiseks 13.03.2014 nr 203.

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 05.12.2012.a. nr.682, Loo aleviku Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.

Loo Vesi OÜ on oma kirjaga 13.03.2014 nr 203 avaldanud soovi seoses kinnisvaraturu arengutega muuta Biotiigi kinnistule esialgselt kavandatud elamuarenduse kontseptsiooni - planeeritud ühepereelamukruntide asemele kavandada elamumaa krundid ridaelamu tüüpi mitmekorteriga elamute püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks;
- topo-geodeetiline plaan, M 1:500, FIE Mati Käos Büroo, 2013;
- ehitusgeoloogiauuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika, 2013;
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering, 2011;
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava;
- Loo-Lagedi kergliiklustee projekt, SKA Inseneribüroo OÜ, 2012;
- Jõelähtme vallas Loo alevikus Biotiigi kinnistul tiikide likvideerimise projekt, Vensen AS, 2010;
- Kaldase ja Kaldase 2 mü DP, Kruusimäe 1 mü DP, Piiburi mü DP;
- Planeerimisseadus, Maakatastriseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus, Teeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, Energiaseadus, Elektriõhutusseadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
- Eesti standard EVS 843:2003 "Linnatänavad", Eesti standard EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus", Eesti standard EVS 840:2003 "Radooniohutu hoone projekteerimine";
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Harjumaa radooniriski kaart (Eesti Geoloogiakeskus, 2008);
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- jagada Biotiigi kinnistu ridaelamukruntideks, planeerida kinnistud haljasala, tänava ja kergliiklustee tarbeks;
- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS, KONTAKTVÖÖND

Biotiigi kinnistu paikneb Loo aleviku lääneosas Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaantee ääres (vt. Joonis 1, Situatsiooni plaan). Maa-alal asunud biotiigid on käesolevaks ajaks likvideeritud vastavalt OÜ Loo Vesi tellitud tiikide likvideerimise projektile (Vensen AS, töö nr 33/10, 2010). Nimetatud projekti koostamise ajal on tiikidest võetud mudaproov, mille näitajate alusel ei ole tegemist reostunud mudaga ja seetõttu ei ole vaja tiikide täitmisel muda eelnevalt välja kaevata. Keskkonnaamet on projekti kooskõlastuses (21.09.2012 nr 7-2/35677-2) viidanud, et ohtlike ainete sisaldus biotiikide mudas ei ületa elamualal lubatud piirarve.

Planeeritaval alal kinnistud	Biotiigi kinnistu (24504:002:0494), 25378m ² , jäätmehoidla maa.
Planeeritavale alale juurdepääs	11110 Nehatu-Loo-Lagedi kõrvalmaanteelt.
Planeeritav ala piirneb	Kaldase park kinnistu (24504:002:0588), üldkasutatav maa; Peakraavi tee kinnistu (24504:002:0589), transpordimaa; Kruusimäe 2 kinnistu (24504:002:0333), maatulundusmaa; Loo kergliiklustee lõik 6 kinnistu (24504:002:0599), transpordimaa; 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee kinnistu

	(24504:002:0221), transpordimaa; reformimata maa.
Geodeesia	Topo-geodeetiline plaan, M 1:500, 2013.a., koordinaadid L-Est'97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõdistamine teostatud aprill 2013 talve tingimustes, maapinna reljeef kerge põhja-lõunasuunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 30,5 - 29,5.
Planeeritaval alal olevad hooned	Puuduvad.
Planeeritaval alal olevad teed	Puuduvad.
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	Planeeringuala piiril paiknevad kuivenduskraavid.
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Kinnistu on peaaegu kogu ulatuses täidetud pinnasega, lage ala, maantee ja Saha peakraavi ääres kasvavad üksikud suuremad puud. Planeeringuala jääb kõrge radoonisisaldusega pinnasega alale.
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Keskkonnaregistri Keskkonnateabe anmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud ja käesoleval ajal koostamisel erinevaid detailplaneeringuid. (vt. Joonisel 4 skeem).

Nehatu-Loo-Lagedi maantee ja Pirita jõe vahelisel maa-alal (vt. Joonis 2, Kontaktvööndi plaan) on käesolevaks ajaks rajatud Kruusimäe tee ja Jõesaare tee üksikelumukvartalid. Vastavalt üldplaneeringule ja detailplaneeringutele on lähiümbrusesse kavandatud uusi elamukrunte. Planeeringualast põhjapoole jääv ala on käsitletav haljasala ja parkmetsa maana (vt. Fotod olemasolevast olukorrast, Lisa 3.1.).

4. EHITUSGEOLOOGIA

OÜ Loo Vesi tellimisel on Biotiigi kinnistule koostatud ehitusgeoloogiline eeluuring, OÜ REI Geotehnika, 2013, töö nr 3217-13 (vt. Lisa 1.4. Ehitusgeoloogiauuringu aruanne).

Pinnamood

Maapinna kõrgusmärgid jäävad valdavalt 30 ja 30,5m piiresse, jälgitav on reljeefi mõningane langus Pirita jõe suunas. Varem paiknesid kinnistul reoveepuhasti biotiigid, mis praeguseks on täidetud aleviku vee- ja kanalisatsioonitrasside rekonstrueerimise käigus ülejäänud pinnasega.

Pinnakate

Pindmise kihi moodustab täitepinnas, mis koosneb valdavalt mullast, liiv- ja moreenpinnasest ning erineva suurusega lubjakivitükkidest.

Täitepinnase ülemine osa on peamiselt kesktihe ja tihe, osalt väga kohev või kohev, mida iseloomustab mulla, muda ja savika materjali suurem osakaal.

Täitekompleksi all on kohati levimas jääjärveline voolav möllsavi või kohev savikas peenliiv.

Pinnakatte alumise osa moodustab savimöllumoreen, milles esineb rohkesti liiva ja kruusa, samuti erineva suurusega lubjakivitükke.

Aluspõhi

Keskordoviitsiumi Vão kihistu lubjakivi lamab 5,4-7,2m sügavusel.

Pinnasevesi

Välitöö ajal mõõdeti pinnaseveetase 1,2-1,3m sügavusel maapinnast. Pinnasevett drenib kinnistu lääneservas kulgev kuivenduskraav.

Ehitusgeoloogilised tingimused

Ehitusgeoloogilised tingimused üksikelaamute ehitamiseks kinnistule on keerulised väga ebaühtlase koostise ja omadustega täitepinnase esinemise tõttu. Soovitatav on rajada hooned vaiadele, mis toetuvad lubjakivile. Kui soovitakse siiski kasutada madalvundamente, tuleks ehitusgeoloogiauuringute järgneval etapil teha iga hoone asukohas 2-3 puurauku/penetratsiooni, täpsustamaks geolõiget ja pinnaseomadusi. Samuti on soovitatav määrata ehitusgeoloogilised tingimused kinnistule planeeritavate teede asukohas.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1. Planeeringu põhimõtted

Planeeringulahendus arvestab Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga (vt. Joonis 2):

- planeeringuala jääb tiheasustusega alale, reoveekogumisalale ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alale;
- planeeringuala jääb pere-, paaris- ja ridaelamumaale, osaliselt haljasala ja parkmetsa maale;
- planeeringualale ulatub 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee teekaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 60m;
- planeeringualale ulatub Saha peakraavi kalda ehituskeeluvöönd 25m ja kalda piiranguvöönd 50m;
- üldplaneeringujärgne Nehatu-Loo-Lagedi tee äärde planeeritud perspektiivne kergliiklustee.

Planeeringulahendus arvestab järgmiste asjaoludega:

- vastavalt ehitusgeoloogilisele eeluuringle on tingimused üksikelamute ehitamiseks kinnistule keerulised väga ebaühtlase koostise ja omadustega täitepinnase esinemise tõttu. Soovitav on rajada hooned vaiadele, mis toetuvad lubjakivile. Kui soovitakse siiski kasutada madalvundamente, tuleks ehitusgeoloogiauuringle järgneval etapil teha iga hoone asukohas 2-3 puurauku/penetratsiooni, täpsustamaks geolõiget ja pinnaseomadusi. Samuti on soovitav määrata ehitusgeoloogilised tingimused kinnistule planeeritavate teede asukohas;
- planeeringulahendus arvestab Loo-Lagedi kergliiklustee projektiga (SKA Inseneribüroo OÜ, 2012).

Vastavalt Maanteeameti kirjale 07.01.2014 nr 15-2/13-00115/145 (vt. Menetlemise dokumendid) on juurdepääs üksikelamutele planeeritud mahasõiduga riigimaanteelt nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi. Mahasõit on üheks võimaluseks ka naabermaaüksusele Kruusimäe 2 perspektiivseks juurdepääsuks. Elamukvartalit läbivana on võimalik jalgsi- ja jalgrattaga pääs Kaldase pargialale.

Vastavalt üldplaneeringule on Kaldase pargiga külgnev maa-ala planeeritud üldkasutatavaks maaks - avalikult kasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks. Pargiala piirile on planeeritud kergliiklustee võimaldamaks jalgsi- ja jalgrattaga ühendust Vibeliku tee ja Jõeääre tee suunal.

5.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis “Näitajad kruntide kohta” (p.5.9. ja Joonis 4).

Planeeringuga jagatakse Biotiigi kinnistu kolmeks ridaelamukrundiks, üheks üldkasutatava maa krundiks ja kaheks transpordimaa krundiks.

Elamumaa (E) - Ridaelamud (Er)

Vastavalt üldplaneeringule määratakse ridaelamumaa krundi suurus vastavalt valemile: pereelamumaa krundi suurus $1500\text{m}^2 \times \text{ridaelamu bokside arv} \times 0,5$. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus 8m. Ridaelamu on lubatud rajada kuni 2 korruseline (k.a. mansardkorrus) ja maksimaalselt 9m kõrgune arvestades tänava tasapinnast. Piirdeaed on lubatud püstitada kuni 1,2m ja vähemalt 10% läbipaistvusega.

Vastavalt valemile on võimalik ridaelamute korterite arv planeeritud kruntidel:

- Krundil 1 - 12 korterit, Krundil 2 - 5 korterit ja Krundil 3 - 5 korterit.

Planeeringuala orienteeruv elanike arv - 90 elanikku.

Nehatu-Loo-Lagedi tee äärsetel kruntidel on planeeritud elamute hoonestusala kaugus teest vastavalt tee sanitaarkaitsevööndile min. 60m, abihoonete hoonestusala kaugus teest min. 33m. Hoonestusala ja maantee vahele tuleb rajada kaitsehaljastust. Saha peakraavi äärsetel kruntidel on hoonestusala kaugus kraavist planeeritud vastavalt kraavi ehituskeeluvööndile min. 25m.

Põhijoonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus 2-le autole korteri kohta.

Vastavalt ehitusgeoloogilisele eeluuringule on tingimused üksikelamute ehitamiseks kinnistule keerulised väga ebaühtlase koostise ja omadustega täitepinnase esinemise tõttu. Soovitatav on rajada hooned vaiadele, mis toetuvad lubjakivile. Kui soovitakse siiski kasutada madalvundamente, tuleks ehitusgeoloogiauuringute järgneval etapil teha iga hoone asukohas 2-3 puurauku/penetratsiooni, täpsustamaks geolõiget ja pinnaseomadusi.

Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone)	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal - laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
Harja suund (elamu)	Paralleelne või risti krundi piiriga.
Katusekalle, tüüp ja materjal	Hoonete katusekalle üldjuhul 30-45°, 0-kaldega katusega hooneid võib ehitada juhul, kui samailmelisi hooneid on tänavafrendis või grupis rohkem. Katusekatte materjal vaba, värv ühtne grupis.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Elamu kuni 9m, abihoone kuni 4,5m.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamu kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone 1 korrus.
Piirdeaia tüübid ja kõrgus	Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkindistute piiretega. Piirdeaia kõrgus kuni 1,2m. Materjal: puit, kivi, sepi, metallvõrk.
Heakord	Teede katetena krundisiseselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa.

Üldkasutatav maa (Üm)

Vastavalt üldplaneeringule on Kaldase pargiga külgnev maa-ala planeeritud üldkasutatavaks maaks - avalikult kasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks. Maa-ala võimaldab laiendada olemasolevat Kaldase pargiala, seega suurendada Loo aleviku haljasrajatiste ala. Vajadusel on võimalik neid alasid kasutada ka puhke- ja virgestusaladena, s.t. rajada siia laste mänguväljakuid, palliplatse jms. Maa-alale on näidatud avalikult kasutatava abihoone (teeninduspaviljon) ehitamise võimalus. Kuna pargiala külgneb suurema elurajooniga, siis peaks siia rajatavate mänguväljakute paiknemise lahendama eraldi projektiga.

Paremaks ligipääsuks pargialale, on siia planeeritud kergliiklustee võimaldamaks jalgsiühendust Vibeliku tee ja Jõesaare tee suunal.

Transpordimaa (L)

Krunt 5 on planeeritud avaliku kasutusega kergliiklustee ja tehnotrasside rajamiseks Nehatu-Loo-Lagedi tee ääres. Krunt 5 on planeeritud võtta munitsipaalomandisse. Transpordimaa laius on 10m.

Krunt 4 on planeeritud juurdepääsutee rajamiseks ridaalamukruntidele. Tee on planeeritud jätta avaliku kasutusega erateeks. Transpordimaale laius 12m rajatakse tehnotrassid, siin on võimalus tuletõrjeauto ümberpööramiseks, lume lükkamiseks.

Vastavalt ehitusgeoloogilisele eeluuringule on soovitatav määrata ehitusgeoloogilised tingimused planeeritavate teede asukohas.

5.3. Veevarustus, tuletõrjeveevarustus, kanalisatsioon, sademe- ja drenaaziveed.

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt OÜ Loo Vesi poolt välja antud tehnilistele tingimustele 14.05.2013 nr 8/2013 (vt. lisa 2.2.).

Lahendus arvestab Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavaga. Veevarustus on ette nähtud lahendada esimeses ehitusjärgus ühepoolse toitega Loo aleviku ühisveevärgist mööda Peakraavi teed. Ühisveevärgiga ühenduspunkt paikneb Peakraavi tee ja Kruusimäe tee ristmikul olemasoleval ühisveetorustikul PEH 110. Väljavõttele paigaldatakse sulgemisarmatuur.

Planeeringuala veetarve on (ca 80 in, ööpäevane keskmine veetarbimine inimese kohta 143 liitrit) $20 \text{ korterit} \times 0,5 \text{ m}^3/\text{d} = 10 \text{ m}^3/\text{d}$.

Perspektiivselt tuleb piirkonna veevarustus lahendada ringsüsteemina, kus planeeringuala veevarustus oleks kahepoolse toitega.

Veetorustikud ehitada plasttorudest, planeeritud kruntide piiridele paigaldada sulgemisarmatuur, mis jääb ühtlasi tulevase kinnistu liitumispunktiks. Igale tarbijale paigaldada veemõõdusõlm.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjeveevarustus lahendatakse ühisveevärgitorustikele paigaldatavate maapealsete hüdrantidega.

Peakraavi teele planeeritud ühisveevärgi torustik ringistatakse ja kindlustatakse kahepoolne toide.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" on ridaelamu (I-V kasutusviisiga ehitis, minimaalne tulepüsivusklass TP3, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m^2 , ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala kuni 800 m^2) tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek , arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8 m.

Kõik ehitised peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

Kanalisatsioon

Reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt OÜ Loo Vesi poolt välja antud tehnilistele tingimustele 14.05.2013 nr 8/2013 (vt. lisa 2.2.).

Lahendus arvestab Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavaga. Elamugrupi reoveed on ette nähtud suunata isevoolsena mööda Peakraavi teed Peakraavi tee ja Kruusimäe tee ristmikul paikneva reoveepumpla kaudu Loo aleviku kanalisatsioonisüsteemi.

Planeeritava ala reoveehulk elamutes on 10m³/d.

Kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga paiknevad transpordimaal, krundi piiril (kuni 1m piirist).

Kanalisatsiooni rajamiseks tellida eraldi projekt.

Torustikealusele maale kuni kinnistu liitumispunktini kaasa-arvatult tuleb seada tähtajatu servituudiala isikliku kasutusõigusega Loo Vesi OÜ kasuks.

Sademe- ja дренаaziveed.

Planeeringuala sademevee ja дренаazivee eesvooluks on Saha peakraav ja kuivenduskraavid planeeringuala piiril.

Tänavalt sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud küvetid ja sademevete kanalisatsioon.

Igalt krundilt on võimalus vajaduse korral kuivenduskraavi või sademevete kanalisatsiooni suunata kruntide liigvesi.

Sademevee ja дренаazivee kanalisatsiooni rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

5.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt AS Loo Elekter poolt välja antud tehnilistele tingimustele 30.04.2013 nr 61-2013 (vt. Lisa 2.1.). Elektrilahenduse planeerimisel on arvestatud Vahtramäe mü ja Piiburi mü kehtestatud planeeringutega.

Elamukruntide elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud 0,4kV toiteliinid Vahtramäe mü-le ja Piiburi mü-le planeeritud 10/0,4kV alajaamadest.

Madalpingevõrk on ette nähtud madalpinge maakaabelliinidega.

Planeeritud liitumiskilbid paiknevad elamukruntide piiridel tee ääres ja on vabalt teenindatavad.

Arvestuslik peakaitse ridaelamu korterile on 3 x 16A.

Tänaa äärde on ette nähtud tänavavalgustus.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Kinnistutele jäävatele liinirajatistele on vajalik kasutusõiguse seadmine Loo Elekter AS kasuks.

Side

Kuni piirkonnas sidekanalisatsiooni väljaehitamiseni on sidevarustus detailplaneeringualal võimalik raadiolahendusena.

Maakaabliga sidevarustus väljavõttega olemasolevast sidekanalisatsioonist Loo spordihoone juurest on lahendatud varemkoostatud Vahtramäe kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud 2007.a.). Käesoleval ajal koostamisel oleva Kaldase ja Kaldase II mü detailplaneeringu sidelahendus on lahendatud lähtudes Vahtramäe kinnistu DP lahendusest.

Biotiigi kinnistu sidelahendus on planeeritud võimalusega liituda Kaldase ja Kaldase II mü detailplaneeringu järgse, perspektiivselt Peakraavi tee äärde rajatava sidekanalisatsiooniga (vt. Kaldase ja Kaldase II mü DP). Planeeringualal on tee ääres reserveeritud maa-ala sidekanalisatsiooni rajamiseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale krundile.

5.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

5.6. Teed ja parkimine

Planeeringualale ulatub 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee teekaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 60m.

Vastavalt Maanteeameti kirjale 07.01.2014 nr 15-2/13-00115/145 (vt. Menetlemise dokumendid) on juurdepääs ridaelamutele planeeritud mahasõiduga riigimaanteelt nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi. Mahasõit on üheks võimaluseks ka naabermaaüksusele Kruusimäe 2 perspektiivseks juurdepääsuks. Mahasõidu kohta tuleb arendajal koostada tee-ehitusprojekt.

Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija (Teeseadus §25').

Planeeringuala tänavate liigitus on planeeritud lähtuvalt standardi EVS 843:2003 nõuetest. Planeeringuala tänavate liigitus: sisetänav - juurdepääs, projektkiirus 30km/h, lähtetase - hea. Ristmikule Nehatu-Loo-Lagedi teega (põhitänav, projektkiirus 60km/h) on kantud liikluskorralduse põhimõtetele ja teede projektkiirusele vastav nähtavuskolmnurk (20 x 200m). Põhimõte: Peatu ja anna teed. Nähtavuskolmnurk sisetänav ja kergliiklustee ristumisel on arvestatud 15m x 15m.

Planeeritud tee transpordimaa laius on 12m, sõidutee laius 5m. Tupitee lõpus on auto ümberpööramisvõimalus 12x12m, mis on kasutatav ka tuletõrjeauto ümberpööramiseks.

Tänavad ja kergliiklusteed on planeeritud asfaltbetoonkattega, tänavate laiused ja ristlõiked on toodud Joonisel 5.

Ridaelamutel on igale korterile ette nähtud 2 parklakohta kas hoone juures või eraldi paiknevas parklas.

Planeeringulahenduses on arvestatud varemprojekteeritud maanteeäärse kergliiklusteega (Loo-Lagedi kergliiklustee projekt, SKA Inseneribüroo OÜ, töö nr 12040) (käesolevaks ajaks teostatud).

Elamukvartalit läbivana on planeeritud kergliiklustee laius 3m, mis võimaldab jalgsi- ja jalgrattaga pääsu Kaldase pargialale.

Pargiala piirile on planeeritud kergliiklustee võimaldamaks jalgsi- ja jalgrattaga ühendust Vibeliku tee ja Jõesaare tee suunal.

5.7. Haljastus, keskkonnakaitse

Haljastus

Kinnistu on peaaegu kogu ulatuses täidetud pinnasega, lage ala, maantee ja Saha peakraavi ääres kasvavad üksikud suuremad pajud.

Planeeringulahendus näeb ette elamukrundil Saha peakraavi ääres kõrghaljastuse rajamise kohustuse krundi piirist 10m laiuselt. Uue kõrghaljastuse arvestatava kõrguse saavutamiseni tuleks säilitada ja hooldada olemasolevad pajud. Kraaviäärne kõrghaljastus täidab külgneva elurajooni kaitsehaljastuse eesmärgi maanteelt tuleva müra eest ja idakaarest puhuvate tuulte eest.

Maantee äärsetel kruntidel on ette nähtud rajada uut kõrghaljastust-kaitsehaljastust hekkide näol hoonestusala ja maantee vahelisel alal. Olemasolevad pajud tuleks uue haljastuse arvestatava kõrguse saavutamiseni säilitada.

Tulevase haljastuse moodustab põhiliselt elamukruntidele rajatav haljastus. Haljastuse paiknemine täpsustub konkreetsete ehitusprojektide koostamise käigus.

Kaldase pargiga külgnev Krunt 6 on planeeritud pargiala laiendamiseks vastavalt üldplaneeringule

Vastavalt üldplaneeringule on Kaldase pargiga külgnev maa-ala (Krunt 6) planeeritud üldkasutatavaks maaks - avalikult kasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks. Maa-ala võimaldab laiendada olemasolevat Kaldase pargiala, seega suurendada Loo aleviku haljasrajatiste ala. Vajadusel on võimalik neid alasid kasutada ka puhke- ja virgestusaladena, s.t. rajada siia laste mänguväljakuid, palliplatse jms. Kuna pargiala külgneb suurema elurajooniga, siis peaks siia rajatavate mänguväljakute paiknemise lahendama eraldi projektiga.

Keskkonnakaitse

- Maa-alal asunud biotiigid on käesolevaks ajaks likvideeritud vastavalt OÜ Loo Vesi tellitud tiikide likvideerimise projektile (Vensen AS, töö nr 33/10, 2010). Nimetatud projekti koostamise ajal on tiikidest võetud mudaproov, mille näitajate alusel ei ole tegemist reostunud mudaga ja seetõttu ei ole vaja tiikide täitmisel muda eelnevalt välja kaevata. Keskkonnaamet on projekti kooskõlastuses (21.09.2012 nr 7-2/35677-2) viidanud, et ohtlike ainete sisaldus biotiikide mudas ei ületa elamualal lubatud piirarve.

- Keskkonnaregistri Keskkonnateabe andmebaasi kohaselt (seisuga 23.07.2012) ei paikne planeeringualal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

- Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnakaitse abinõud planeeringualal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest (kõrvalmaantee kaitsevööndi laius on 50m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevööndi laius 60m sõidutee äärest;

- planeeringuala jääb Harjumaa radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiakeskus, 2008) järgi kõrge radoonisisaldusega pinnasega alale ja seega on elamute projekteerimisel ja

ehitamisel vaja kasutada Eesti standardis EVS 840:2003 “Radooniohutu hoone projekteerimine” antud juhiseid radooniohu vältimiseks uutes majades.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal tuleb projekteerimisel ja ehitamisel kasutada tarindite radoonikindlaid lahendusi (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Radooniohu täpsustamiseks on vaja enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus mõõtmise teel;

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- asfaltbetoonkattega sõidutee ja kergliiklustee rajamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine;
- oleva haljastuse säilitamine ja uue rajamine.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 1.jaan.2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);

- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.
- turvafirmadelt signalisatsioonisüsteemide paigaldamine ja teenuse tellimine.

5.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
krunt 1	Er	9144	Biotiigi	J
krunt 2	Er	3657	Biotiigi	J
krunt 3	Er	3484	Biotiigi	J
krunt 4	L	2292	Biotiigi	J
krunt 5	L	1775	Biotiigi	J
krunt 6	Üm	5026	Biotiigi	J

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	maks. korru-selisuus elamu/abihoone	maks. kõrgus m elamu/abihoone	hoonete arv krundil elamu / abihoone	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid, kommentaarid
1	9144	1800	20	2 / 1	9m / 4,5m	3 / 12	Er	100	3600	TP3	Peakraavi veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.
2	3657	750	20	2 / 1	9m / 4,5m	1 / 5	Er	100	1500	TP3	Teekaitsevöönd ja tee san.kaitsevöönd.
3	3484	750	20	2 / 1	9m / 4,5m	1 / 5	Er	100	1500	TP3	Teekaitsevöönd ja tee san.kaitsevöönd.
4	2292	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Avalik kasutus. Plan. tehnotrasside kaitsevöönd ja servituudi seadmise vajadus. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.
5	1775	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Avalik kasutus. Kanalisatsiooni survetrassi kaitsevöönd ja servituudi seadmise vajadus. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.
6	5026	60	1	- / 1	- / 4,5m	- / 1	Üm	100	60	TP3	Avalik kasutus. Teekaitsevöönd ja tee san. kaitsevöönd. Peakraavi veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
Er	Elamumaa-ridaelamumaa	16285	64
L	Transpordimaa	4067	16
Üm	Üldkasutatav maa	5026	20
Kokku		25378 = 2,5ha	100

Vajalikud servituudialad planeeringualal käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

- plan. vee-, kanalisatsioonitorustiku ja sademevete kanalisatsiooni servituut kaitsevööndi ulatuses Krundil 4 Loo Vesi OÜ kasuks;
- plan. 0,4kV maakaabli servituut Krundil 4 Loo Elekter OÜ kasuks;
- oleva kanalisatsiooni survetorustiku servituut Krundil 5 Tallinna linna kasuks;
- oleva. kuivenduskraavi servituut Kruntidel 1 ja 4.

Vajalikud servituudialad naaberkinnistutel käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

--

