

13410-0067 Jõelähtme vallas Uusküla külas Klaukse tee ja lähiala detailplaneering

--

Projekti koosseis

1. Seletuskiri ja joonised. Lisad. Köide I

Köite koostajad

Amet	Nimi
Projektijuht	Mati Puusepp
Maastikuarhitekt - planeerija	Romet Virkus
Insener	Kaupo Veskimeister
Insener	Tatjana Sõssojeva

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Jõelähtme Vallavalitsuse 06. juuni 2013 korraldus nr 349 Uusküla küla Klaukse tee ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine
2. Lähteülesanne Uusküla külas Klaukse tee ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks
3. Uusküla küla Klaukse tee ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise teade ajalehes „Harju Elu“ 21.06.2013
4. Uusküla küla Klaukse tee ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise teade Jõelähtme Vallalehes nr 192, juuni 2013
5. Uusküla küla Klaukse tee ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise ning avaliku arutelu toimumise teade ajalehes „Harju Elu“ 21.02.2014
6. Uusküla küla Klaukse tee ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise ning avaliku arutelu toimumise teade Jõelähtme Vallalehes nr 200, veebruar 2014
7. Uusküla küla Klaukse tee ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 11.03.2014

II SELETUSKIRI

1	Sissejuhatus	5
2	Lähteolukord	6
3	Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs ja ruumilised seosed	7
4	Planeerimislahendus	8
5	Liikluskorraldus	10

6	Vertikaalplaneering	11
7	Tehnovarustus	11
7.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	11
7.2	Tuletõrjeveevarustus	12
7.3	Sademevee käitlemine	12
7.4	Elektrivarustus	13
7.5	Sidevarustus	13
7.6	Gaasivarustus	13
8	Keskkonna- ja tervisekaitse	13
9	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	14

III JOONISED

1. AS-001 Situatsiooniskeem
2. AS-002 Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs M1:5000
3. AS-003 Tugiplaani M 1:2000
4. AS-004 Põhijoonis M 1:2000

IV KOOSKÕLASTUSED

LISAD

1.TS Energia OÜ kiri 07.04.2014 nr 1-5/053-14 tehniliste tingimuste kohta

I SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Jõelähtme vallas Uusküla külas Klaukse tee ja lähiala detailplaneering on koostatud AS Tallinna Sadam tellimusel, kes on ühtlasi planeeringust huvitatud isik ja algatamise taotleja. Planeering on koostatud vastavuses Jõelähtme Vallavalituse poolt väljastatud lähteseisukohtadega AS Tallinna Sadam esitatud topo-geodeetilisele alusplaanile.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid :

- kehtiva detailplaneeringuga määratud krundipiiride ja kruntide ehitusõiguse muutmine.
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajadusel ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine (KMH).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Jõelähtme Vallavalitsuse 06. Juuni 2013 korraldus nr 349 Uusküla küla Klaukse tee ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine
- Planeeritaval alal on kehtiv detailplaneering: Uusküla küla Klaukse tee 1-10 kinnistute ja lähiümbruse detailplaneering, K.ENNO ARHITEKTUURIBUROO OÜ töö nr A213-0819, 2009
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)
- Jõelähtme valla arengukava 2012-2025 (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 25.10.2012 määrusega nr 102)
- Harju maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”(kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k)
- Planeerimisseadus (01.01.2003)
- EV kehtivad seadused ja normatiivid.

2 Lähteolukord

Planeeritav ala asub Jõelähtme valla loodenurgas Uusküla küla territooriumil Muuga sadama idaosas. Idast piirneb ala Nuudi teega, loodest sadama territooriumiga ja sellel asuvate raudteeharudega. Planeeritava ala suurus on 41 ha.

Planeeringuga on haaratud järgmised krundid:

1. Klaukse tee osaliselt (24504:004:1074, transpordimaa 100%, pindala 97031 m²)
2. Klaukse tee 1 (24504:004:1075, tootmismaa 100%, pindala 217070 m²)
3. Klaukse tee 2 (24504:004:1076, tootmismaa 100%, pindala 17211 m²)
4. Klaukse tee 4 (24504:004:1077, tootmismaa 100%, pindala 24333 m²)
5. Klaukse tee 6 (24504:004:1142, tootmismaa 100%, pindala 46864 m²)
6. Klaukse tee 8 (24504:004:1143, tootmismaa 100%, pindala 42054 m²)

Planeeritavatest kruntidest on hoonestatud Klaukse tee 1, kus asub Eesti suurim Katoen Natie Eesti AS logistikakeskus kogupinnaga 65 000 m². Logistikakeskus ehitatakse kolmes etapis: esimeses ja teises etapis on valmis ehitatud kaks laohoonet (vastavalt 25 000 m² ja 30 000 m² laopinda) koos haruraudteedega ning olmehoone 300 m². Kolmandas etapis on kavas ehitada 10 000 m² laohoone. Logistikakeskuses ladustatavad kaubad on: kakaooad, kakao pooltooted (kakaopulber, kakaopasta, kakaovõi), granuleeritud plasti toorained (polüpropüleen, polüetüleen). Kaup transporditakse sadamast ladudesse autotranspordiga, väljastatav kaup veetakse auto- või raudteetranspordiga. Katoen Natiest saab Muuga sadama suurim laopindade operaator, mis annab tööd 60-le inimesele.

Klaukse tee ja Nuudi tee vahelised krundid on hoonestamiseks ettevalmistatud, praegusel ajal hoonestamata. Kümmeaastat tagasi raadati nimetatud kruntidelt mets, planeeriti maapind ja rajati kraavid pinnavee ärajuhtimiseks. Nüüdseks on kruntide territooriumid võsastunud, Klaukse tee 6 ja Klaukse tee 8 kruntide võsastunud siiludel Nuudi tee ääres kasvab üksikuid suuremaid puid.

Planeeritava ala keskosas Klaukse tee ääres on säilinud loodusliku kõrghaljastusega tsoon, mis lisab sadama alale pisut rohelist. Samuti on säilinud väike kõrghaljastusega ala Klaukse tee 1 krundil.

Kõikidele kruntidele on tagatud ligipääs Klaukse teelt, rajatud tehnovõrkude liitumispunktid kruntide piiril (majandus-joogivesi, olmereovee kanalisatsioon, gaas, side).

Planeeringuala asub sadama tollitsoonis, mille tõttu on autotranspordi juurdepääs sinna vaid läbi Muuga sadama valvega pääslate. Juurdepääsu võimalus on ka otse Nuudi teelt, kuid see on sadama-ala kasutusrežiimist tulenevalt hetkel suletud.

AS Energia OÜ poolt hallatavad tehnovõrgud kuuluvad AS-le Tallinna Sadam, erandiks on gaasitorustik, mis kuulub AS-le Eesti Gaas.

Planeeritava ala kirdeossa jääb maavara prognoosvaru (Maardu maardla kristalliline ehituskivi 3.plokk).

3 Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs ja ruumilised seosed

Muuga sadama idaosas asuv planeeritav ala külgneb vahetult Rebala muinsuskaitsealaga. Valdav osa kontaktvööndist on maatulundusmaa, millel kasvab enamasti mets, harvemini on tegemist avatud niitudega.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, maakasutuste sihitotstarbeks on tootmis- ja transpordimaa. Planeeritaval alal on kehtiv detailplaneering (Uusküla küla Klaukse tee 1-10 kinnistute ja lähiümbruse detailplaneering, K.Enno Arhitektuuribüroo nr A213-0819,2009), mille kohaselt on moodustatud tootmismaa krundid ja Klaukse tee teemaa krunt.

Planeeritaval alal uute krundipiiride määramisega tihendatakse oluliselt hoonete fronti Nuudi tee ääres, mille tulemusena lahtised laod asendatakse suures osas kinniste hoonetega, tegevused planeeritakse hoonetes, millest väljuv müratase ei tohi ületada kehtestatud piirmäärasid. Tulenevalt eelnevast on kavandatud planeering üldplaneeringu kohane.

Planeeringuala edelapiiril on kaks elamumaa sihtotstarbega maaüksust. Seoses sadama arenguga on need maaüksused jäänud keskkonna elukvaliteedilt ebasoodsasse olukorda. Lähimad tiheasustusalad (elamualad) asuvad Maardu linnas ca 500 meetri ja Uusküla külas ca 550 meetri kaugusel linnulennult.

Planeeritavale alale ja selle kontaktvööndisse on lähiajal koostatud ja kehtestatud mitmeid erinevaid detailplaneeringuid:

- Nuudipere, Kordoni, Klaukse, Klaukse I ja Klaukse II maaüksustega haaratud detailplaneering (kehtestatud 04.07.2000)
- Uuetoa II, Kammi, Kella I, Madise, Söödi I, Madise I, Matsu I ja Madise II maaüksustega haaratud detailplaneering (kehtestatud 27.12.2000)
- Muuga sadama idaosa detailplaneering (kehtestatud 22.08.2003)
- Nuudipere I ja Nuudipere II detailplaneering (kehtestatud 26.09.2005)
- Muuga jaama laienduse raudteede ja Muuga sadam 3 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 01.10.2007)
- Klaukse tee 1-10 kinnistute ja lähiümbruse detailplaneering (kehtestatud 03.09.2009)
- Klaukse 1, Vahetusmaa 2, Nuudi tee 69, Nuudi tee 75 raudteed, Nuudi tee lõik 1 ja Muuga sadam 3R kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 27.01.2011)

Planeeringuala naabruses kirdesse jäävale alale koostatakse pump-hüdroakumulatsioonijaama detailplaneeringut (algatatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega 01.juuli 2010 nr 82) mille lahendustega on arvestatud käesoleva planeeringu krundipiiride kavandamisel.

Kogu planeeritav ala jääb suurõnnetusohuga ettevõtte DBT AS, mis paikneb Muuga sadama lääneosas ca 3 km kaugusel, ülerõhu alale (Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakendus).

4 Planeerimislahendus

Detailplaneeringu lahendus vastab Jõelähtme valla üldplaneeringule: planeeritav ala jääb Muuga sadama territooriumile ja planeerimislahendus lähtub sadama arengukavast.

Planeeringuga on moodustatud 16 krunti, määratud kruntide ehitusõigus (sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitusalune pindala ja kõrgus). Detailplaneeringu liikides on kogu ala sadama maa, katastriüksuste liikides tootmismaa ja transpordimaa. Määratud ehitusõigus võimaldab kruntidele ehitada lao- ja/või tootmishooneid. Andmed moodustatud kruntide kohta on esitatud tabelites põhijoonisel ja seletuskirjas (Tabel 1).

Nuudi tee ja Klaukse tee vahelisel alal on krundid planeeritud selliselt, et krunte on vajadusel võimalik liita ja moodustada pindalalt suuremaid. Samuti on ette nähtud võimalus moodustatud kruntide pos nr 4 ja pos nr 15 hoonestusõiguse ja hoonestusalade liitmiseks.

Hoonestusalad on ettenähtud krundi ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Hoonestusala vähim kaugus krundipiirist on 4 meetrit. Hoonete omavahelised kujud määratakse ehitusprojekti mahus.

Tootmiskompleksi rajamisel ühele krundile võivad sõltuvalt tehnoloogiast ja ohutusest erinevad hooned ka üksteisega külgneda. Juhul, kui kaks piirnevat krunti on ühe isiku valduses, võib krundid liita. Liitmise tulemusena liidetavate kruntide hoonestusõigused liituvad (hoonete arv ja ehitusalune pindala), kusjuures tuleb tagada 8 m kuja naaberkruntide hoonestuste vahel.

Planeeritavatele Klaukse tee 8 ja Klaukse tee 8a kruntidele on Jõelähtme Vallavalitsuse poolt välja antud projekteerimistingimused OÜ-le Tehnonord väetise granuleerimistehase projekteerimiseks. Enne projekteerimistingimuste väljastamist on OÜ Alkranel koostanud Tehnonord OÜ poolt kavandatava mineraalväetise granuleerimistehase (aadress Klaukse tee 8) rajamise keskkonnamõju hindamise (KMH) eelhindangu, mille kohaselt ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga objektiga. Juhul, kui ehitusprojekti koostamise staadiumis selgub, et ettevõtte rajamiseks või tegutsemiseks on vajalik hinnata keskkonnamõju, tehakse KMH ehitusprojekti staadiumis.

Klaukse tee 8 ja Klaukse tee 8a kruntidele on planeeritud maa-alune juurdepääsu võimalus haruraudteele nr 712. Raudteede ja juurdepääsude täpsed lahendused antakse ehitusprojekti mahus.

Klaukse tee 1 kinnistu jagatakse kaheks suuremaks krundiks: kummalegi Katoen Natie Eesti AS laohoonetele oma krunt. Eraldi krunt on moodustatud planeeringuala juurdesõiduteele Klaukse tee, mille tulemusena tekib veel lisaks kaks väiksemat krunti Klaukse tee 1b (pos 4) ja Klaukse tee 1c (pos 3).

Planeeringuga on jaotatud Klaukse tee 6 ja Klaukse tee 8 kinnistud kaheks. Samuti on moodustatud eraldi krunt planeeritavasse alasse jäävale Klaukse tee kinnistu osale ning määratud hoonestusalad. Enamus muudatustest on teostatud AS-le Tallinna Sadam ja

Katoen Natie Eesti AS-le kuuluvatel kinnistutel. Kaks krunti on moodustatud reformimata riigimaast: Klaukse tee 1f (pos 15) ja Uusküla tee L-3 (pos 16).

Planeeritavad krundid on tähistatud positsiooninumbritega, aadressid on soovituslikud. Kruntide suurused ja aadressid/nimetused täpsustatakse katastrimöödistamise käigus. Planeeringuala hoonete, teede ja tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektidega.

Hoonete projekteerimisel arvestada tootmishoonetele esitatavate nõuetega. Väliskujunduses võib kasutada erinevaid kaasaegseid lahendusi ja disainielemente. Hoonete piirdekonstruksioonid peavad olema konstrueeritud ja ehitatud selliselt, et hoones tehnoloogilisest protsessist tekkiv müra oleks isoleeritud ja ei ületaks väljaspool hoonet piirnorme

Planeeringuga on säilitatud võimalikult palju praegusest kõrghaljastusest Klaukse tee ääres. Majandustegevusest vabad alad tuleb haljastada, igal ehituskrundil vähemalt 5% krundi pindalast. Haljastuse paiknemine lahendada hoonete projekteerimise mahus (asendiplaanil).

Kruntide ehitusõigus

Tabel 1

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonete suurim ehitusalune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud korruselisus/kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Maa sihtotstarve	
						Detailplaneeringutes	Katastriüksustes
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Klaukse tee 1a	76 974	55 000	6/40	10	LS 100%	T 100%
2	Klaukse tee 1	46 159	30 000	6/40	10	LS 100%	T 100%
3	Klaukse tee 1c	9 772	5 000	6/40	10	LS 100%	T 100%
4	Klaukse tee 1b	9 987	6 400	6/40	10	LS 100%	T 100%
5	Klaukse tee 2	17 211	12 000	6/40	10	LS 100%	T 100%

6	Klaukse tee lõik 1	28 615	-	-/-	-	LS 100%	L 100%
7	Klaukse tee 4	24 333	17 000	6/40	10	LS 100%	T 100%
8	Klaukse tee 6	26 649	18 600	6/40	10	LS 100%	T 100%
9	Klaukse tee 6a	20 217	14 000	6/40	10	LS 100%	T 100%
10	Klaukse tee 8	21 512	17 000	6/40	10	LS 100%	T 100%
11	Klaukse tee 8a	20 539	16 000	6/40	10	LS 100%	T 100%
12	Klaukse tee lõik 2	65 546	10 000	4/20	5	LS 100%	T 30% L 70%
13	Klaukse tee 1d	26 262	10 000	4/20	5	LS 100%	T 100%
14	Klaukse tee 1e	10 181	-	-/-	-	LS 100%	T 100%
15	Klaukse tee 1f	4 748	1 800	4/20	3	LS 100%	T 100%
16	Uusküla tee L-3	895	-	-/-	-	LT 100%	L 100%

Sihtotstarve : Detailplaneeringutes
 LS – sadama maa
 LT – tee ja tänava maa

Katastriüksustes
 T- tootmismaa
 L – transpordimaa

5 Liikluskorraldus

Autotranspordiga pääseb praegusel ajal planeeringualale vaid läbi Muuga sadama valveta pääslate ja Muuga raudteejaama Matsi tee viadukti kaudu. Juurdepääsu võimalus on ka otse Nuudi teelt, kuid see on sadama-ala kasutusrežiimist tulenevalt praegu suletud.

Kõigile kruntidele on tagatud ligipääs Klaukse teelt, v.a Klaukse tee 1f krundile, millele saab ligi Uusküla teelt. Uusi teid ja ligipääsusid ei ole planeeritud, samuti ei ole muudetud kehtivat liikluskorraldust. Planeeringuala kaudu on tagatud kaks juurdepääsu Muuga raudteejaama territooriumile: Klaukse teelt ja Uusküla teelt.

Planeeritud krunt pos nr 16 moodustatakse reformimata riigimaale. Planeeringuga on antud krundile määratud teeservituudi vajadus Pääsukese ja Muuga raudteejaama maaüksuste kasuks.

Olemasolev kergliiklustee on rajatud Nuudi tee äärde ja kulgeb Põhjaranna teelt kuni Muuga sadama idapoolseima terminalini. Planeeritavale alale, sadama siseteede juurde, ei ole kavandatud kergliiklusteid.

Autode parkimine on ette nähtud kruntide territooriumil.

Planeeritava ala haruraudteed on projekteeritud Katoen Natie Tallinna logistikakeskuse ehitusprojektidega Sweco Projekt AS poolt (KTN Tallinna Logistikakeskus I jrk, töö nr 11310-0007 PE 1951, 2012 a ; KTN Tallinna Logistikakeskus II jrk, töö nr 12310-0026 2200, 2012 a)

6 Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneeringu koostamisel lähtutakse:

- absoluutkõrgustest olevate teede, platside katetel ja looduslikel pindadel
 - planeeritavate katete normikohastest kalletest
 - sademevee ärajuhtimisvõimalustest, vältides sademevee valgumist naaberkruntidele.
- Küll aga on sademevee ärajuhtimine läbi naaberkinnistute lubatud mööda magistraalkraave ja kollektoreid, et tagada piirkonna veesüsteemi toimimine.

Planeeringuala on reljeefilt küllalt tugevalt liigendatud. Nuudi teel ja Katoen Natie ladudest lõuna poole jääval Klaukse tee lõigul on maapinna absoluutkõrgused 16-17meetrit, planeeritava ala põhjaosas 4-6 meetrit.

Nuudi tee ja Klaukse tee vaheliste kruntide territooriumid on planeeritud vertikaalplaneermise projekti järgi. Katoen Natie ladude territooriumi vertikaalplaneering on lahendatud logistikakeskuse ehitusprojektide mahus. Moodustatud kruntide vertikaalplaneeringu lõplik lahendus koostatakse ehitusprojektide staadiumis.

7 Tehnovarustus

Planeeritaval alal on kehtiv Uusküla küla Klaukse tee 1-10 kinnistute ja lähiümbruse detailplaneering (K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ töö nr A213-0819, 2009), mille alusel või enne selle kehtestamist on alale rajatud tehnovõrgud.

Kuna planeeringualal toimub joogi- ja tuletõrjeveega varustamine, sademevee ärajuhtimine ja elektrivarustus olemasolevate tehnovõrkude baasil, siis puudub vajadus

täiendavate tehniliste tingimuste väljastamiseks (vt Lisa 1, TS Energia OÜ kiri 07.04.2014 nr 1-5/053-14).

Uute objektide või kruntide ühendamiseks tehnovõrkudega, on hoonestajal/omanikul vajalik kooskõlastada ehitusprojekt ja taotleda liitumistingimused TS Energia OÜ-lt.

7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundid varustatakse majandus-joogiveega ning tulekustutusveega. Veevarustuse allikaks on olemasolevad veetorustikud Klaukse teel, konkreetse krundi veetarvidus määratakse ehitusprojekti staadiumis.

Olmereovee kanalisatsioonitorustik on välja ehitatud Klaukse teel ja Nuudi teel. Kruntidelt kogutakse olmereovesi platsivõrku. Platsivõrgu eelvooluks on reovee pumplad, mis pumpavad reovee Klaukse tee äärsesse olemasolevasse survetorusse ja sealt edasi Nuudi tee äärsesse olemasolevasse pumplasse. Kruntide reovee vooluhulgad määratakse ehitusprojektide mahus.

7.2 Tuletõrjeverustus

Vastavalt TS Energia OÜ kirjale 07.04.2014 nr 1-5/053-14 Klaukse teel väljaehitatud tuletõrjee torustikust ja hüdrantidest nõuetekohast vooluhulka ei ole võimalik tagada (vt Lisa 1). Sellest tulenevalt on igale planeeritud krundile ehitusprojektide koostamise käigus vaja projekteerida lokaalne tuletõrjesüsteem.

Tulekustutussüsteemide projekteerimisel arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus; Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus; Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ esitatud nõuetega. Ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja päästeskusega.

Katoen Natie ladude tuletõrjeverustus on lahendatud Katoen Natie Tallinna logistikakeskuse ehitusprojektidega (Sweco Projekt AS tööd nr 11310-0007, 12310-0026). Nimetatud projektidega nähti ette ladude väliseks tulekustuseks kolm tuletõrje veemahutit (a 200m³).

7.3 Sademevee käitlemine

Planeeritava ala sademevee eelvooluks on Muuga raudteejaama alune truup (2000x1500), mille kaudu suunatakse kogu piirkonna sademeveed merre. Planeeringuala sademevee käitlemise lahenduse aluseks on Uusküla küla Klaukse tee 1-10 kinnistute ja lähiümbruse detailplaneeringu (K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ töö nr

A213-0819, 2009) ja Katoen Natie Tallinna logistikakeskuse ehitusprojektide (Sweco Projekt AS tööd nr 11310-0007, 12310-0026) lahendused.

Uute kruntide moodustamisega planeeringuala põhjaosas on olemasolevat kraavide süsteemi praeguse planeeringuga muudetud: kraave on õgvendatud ja mitmel pool on lahtised kraavid asendatud maa-aluste kollektoritega.

Kõigil kruntidel tuleb rajada sademevee kogumissüsteemid ja vajadusel lokaalsed puhastid. Nimetatud lahendused koostatakse ehitusprojektide mahus.

Olemasolevate sademeveekraavide ja kollektorite ümberehitamine ilma kooskõlastatud ehitusprojektita on keelatud. Tuleb tagada sademeveesüsteemi toimimine.

7.4 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustuseks on Klaukse tee 10 krundil välja ehitatud piirkonna 10/0,4 keskpinge jaotuspunkt-alajaam (KJP-7). Konkreetse krundi elektrilahendus koostatakse ehitusprojekti staadiumis..

7.5 Sidevarustus

Sidekanalisatsioon on Klaukse tee ääres välja ehitatud. Alajaama side jaotuskapp asub KJP-7 hoones. Kruntide sidevarustus lahendatakse Klaukse tee sobivatest sidekaevudest. Konkreetse krundi sidelahendus koostatakse ehitusprojekti staadiumis.

7.6 Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus on lahendatud olemasolevast gaasi jaotustorustikust Klaukse tee ääres. Konkreetse krundi gaasilahendus koostatakse ehitusprojekti mahus. Olemasolev gaasitorustik kuulub AS-le Eesti Gaas ja sellega liitumisel tuleb hüvitada AS-le Tallinna Sadam selle torustiku väljaehitamiseks makstud liitumistasu.

8 Keskkonna- ja tervisekaitse

Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu seletuskirja punkti 9 "Territooriumi planeerimine" alapunktis 9.1. "Arengueeldustega tiheasustus- ja rannikuäärsed alad" Uusküla küla käsitlevas osas on märgitud, et tootmismaa-ala tsoneeringu aluseks on käesolevaks ajaks sinna koostatud detailplaneeringud, samuti Muuga sadama laiendamise perspektiivskeem. Üldplaneeringu lisaks oleval maakasutusplaanil on Muuga sadama territoorium, sealhulgas planeeringuala kinnistud, tsoneeritud tootmismaana.

Planeeritaval alal puuduvad kaitse alla võetud maa-alad või üksikobjektid.

Käesoleva Detailplaneeringu mahus ei ole vajadust keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) või eraldi riskianalüüsi koostamiseks, kuna ei kavandata uusi tegevusi võrreldes varasemate planeeringutega. Planeeritud alal paiknevad krundid on seotud Muuga sadama majandustegevusega: logistika ja laondusega. Sõltuvalt planeeritavast tegevusest, võib olla vajalik läbi viia keskkonnamõjude hindamine (KMH) ehitusprojektide mahus.

Jõelähtme valla kehtiv üldplaneering on kehtestatud pärast Teemaplaneeringu kehtestamist ning selle seletuskirja punktis 9 "Territooriumi planeerimine" on tehtud viide ka Teemaplaneeringule. Kõnealuses seletuskirja punktis on märgitud "Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuna on koostatud töö "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (Harju Maavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond. Tallinn 2003), mille koosseisus alateemana on koostatud "Roheline võrgustik". Nimetatud töös esitatu on analoogne üldplaneeringus antuga". Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu koostamisel on seega Teemaplaneeringuga arvestatud, kuid võrreldes Teemaplaneeringu koondkaardiga pole üldist roheline võrgustiku objektide asukoha ja ulatuse määratlemist ning vastava planeeringukaardi koostamist toimunud. Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu seletuskirja punkti 9 "Territooriumi planeerimine" alapunktis 9.1. "Arengueeldustega tiheasustus- ja rannikuäärsed alad" Uusküla küla käsitlevas osas on märgitud, et tootmismaa-ala tsoneeringu aluseks on käesolevaks ajaks sinna koostatud detailplaneeringud, samuti Muuga sadama laiendamise perspektiivskeem. Üldplaneeringu lisaks oleval maakasutusplaanil on Muuga sadama territoorium, sealhulgas Detailplaneeringu planeeringuala kinnistud, tsoneeritud tootmismaana. Seega on Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringuga Teemaplaneeringu roheline võrgustiku rohekoridori K-9 ala täpsustatud ning nähtud ette, et Muuga sadama territooriumi kinnistutel roheline võrgustiku objekte ei asu. Teemaplaneeringus oli nähtud ette, et kohalikel omavalitsustel on pädevus roheline võrgustiku elementide asukoha ja piiride täpsustamiseks, samuti ka see, et kehtestatud üldplaneeringute korral on roheline võrgustiku piiride ja asukoha osas võrreldes Teemaplaneeringu koondkaardiga prioriteet üldplaneeringutel.

Ehitistest vabad alad on ette nähtud haljastada, planeeritava haljastuse osatähtsus planeeringualal on 10%.

Jäätmekäitluse korraldamiseks peab igal krundil olema liigiti kogutavate jäätmete mahutid.

Sademevee ärajuhtimiseks kruntidelt on alal olemasolevad eelvoolud kruntide piiridel. Krundisisised äravoolusüsteemid tuleb lahendada hoonete projektide asendiplaanidel.

9 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse põhjused tulenevad sotsiaalsetest ja majanduslikest tingimustest, mida tuleb lahendada komplekselt. Turvanõudeid arvestaval planeeringul ja projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel.

Detailplaneeringu ala asub Muuga sadama vabatsoonis. Vabatsoon on määratud Vabariigi Valitsuse 17.03.2011 korralduse nr 134 ja Vabariigi Valituses 07.02.2013 korralduse nr 50 alusel. Lisaks sellele asub planeeritav ala sadama-alal.

Seetõttu kehtivad planeeritaval alal võrreldes tavaolukordadega oluliselt karmimad turvanõuded. Need tulenevad Sadamaseadusest ja Tolliseaduse alusel kehtestatud õigusaktidest (VV 17.02.2012 määrus nr 7), mille alusel näiteks vabatsoon, seega ka planeeritav ala piire peab olema täies pikkuses jälgitav, välistama transpordivahendi läbisõidu ilma jälgi jätmata ning olema vähemalt kaks meetrit kõrge. Tulenevalt eeltoodust on planeeritaval alal kuritegevuse riskid minimeeritud.