

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Iru küla
SAHA-LOO TEE 36, 38, 40, 42, 44 JA
SAHA-LOO TEE LÕIK 8 MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

TELLIJA: Jõelähtme Vallavalitsus (äriregistrikood 75025973)
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla,
Harjumaa 74202
kantselei@joelahtme.ee

HUVITATUD ISIKUD: Poolsaare Ärimaja OÜ (äriregistrikood 11228321)
Junga tee1, Rohuneeme küla, Viimsi vald
Tarmo Küla
tel: +372 5237563
info@viimsiarimaja.eu

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
tel: 56 605462
meelis@opt.ee

KÕITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
2.1. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule.....	4
3. KEHTIVA DETAILPLANEERINGU OSALINE MUUTMINE.....	4
2.2. Planeeringu eesmärk.....	5
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.5. Olemasolev tehovarustus.....	6
4.6. Olemasolev haljastus ja reljeef.....	6
4.7. Kehtivad piirangud.....	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	6
4.1. Krundijaotus.....	6
4.2. Maaüksuse koormusnäitajad.....	6
4.3. Krundi ehitusõigus.....	6
4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	6
4.5. Piirded.....	7
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.8. Vertikaalplaneerimine.....	8
4.9. Tehnovõrkude lahendus.....	8
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	8
5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8

III LISAD

Teostatud uuringud:

- Saha-Loo tee 36 – 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 topo-geodeetiline alusplaan, koostaja OÜAderGeo, töö nr 031021 30.10.2021.

IV JOONISED

1. AS-01 Asukohaskeem	M 1:~
2. AS-02 Kontaktvööndi plaan	M 1:~
3. AS-03 Tugiplaan	M 1:500
4. AS-04 Põhijoonis	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme valla üldplaneering;

Koostamise lähtedokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).
- Maardu linna üldplaneering (sh koostamisel olev).
- Jõelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud 15.01.2015 nr 36, jõustunud 01.03.2015.a);
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Iru külas. Iru küla piirneb põhjast piki Vana-Narva maanteed Viimsi vallaga, idast piki Saha–Loo teed Maardu linnaga, lõunast Peterburi maanteega ja läänest Tallinna linna Lasnamäe linnaosa piiriga.

Planeeringuala jääb Iru küla äärealale, Tallinna linnast u 500 m kaugusele. Planeeringualal on ühine piir Viimsi vallaga ja Maardu linnaga.

Suures osas on Iru küla monofunktsionaalne, hoonestatud elamutega. Iru külla jääv planeeringu ala lähiala on hoonestatud ühe kuni kahe korruseliste ühepereelamutega, kuid lähiala, mis jääb Maardu linna, on hoonestatud suurte lao- ja tootmishoonetega. Planeeringu ala lähialal, mis jääb Viimsi valda, paiknevad suured kaitsematsaga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud ja vahetult Narva maantee ääres paiknevad ärimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestamata v.a. automaattankla, mis on vahetult planeeringuala vastas.

Piirkonna hoonestus on väga eriilmeline. Lähipiirkonna üksikelamud (üksikud paariselamud) on 1- kuni 2-korruselised, erinevate kaldkatustega hooned, domineerivaks välisviimistlusmaterjalideks silikaat-telliskivi, lisaks krohv- ja vähesel määral puit. Lähipiirkonna tootmishooned on valdavalt plekk-kattega viil- või kaarhallid.

Iru küla lähikonnas asub looduskaunis Pirita jõe ürgoru, mis jääb planeeringu alast u. 500m kaugusele. Pirita jõeääres on supluskohad vajalike rajatistega, istumiskohad ja korrastatud puhkeala külaelanike (tenniseväljak, erinevad laste mänguväljakud).

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringu ala piirneb läänes Saha-Loo teega. Riigi põhimaantee 1 Tallinna-Narva tee (Peterburi tee) jääb 1,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühenduslähialadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualalähialal. Bussipeatus Põllu paikneb planeeringu alast 100m kaugusel Põllu tee ja Ämma põik ristumisel ja bussipeatus Iru paikneb planeeringu alast 200 m kaugusel Narva maantee ja Pärnamäe tee ristumisel.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Loo alevis, kuid enamus Tallinnas.

Planeeringuala asub logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

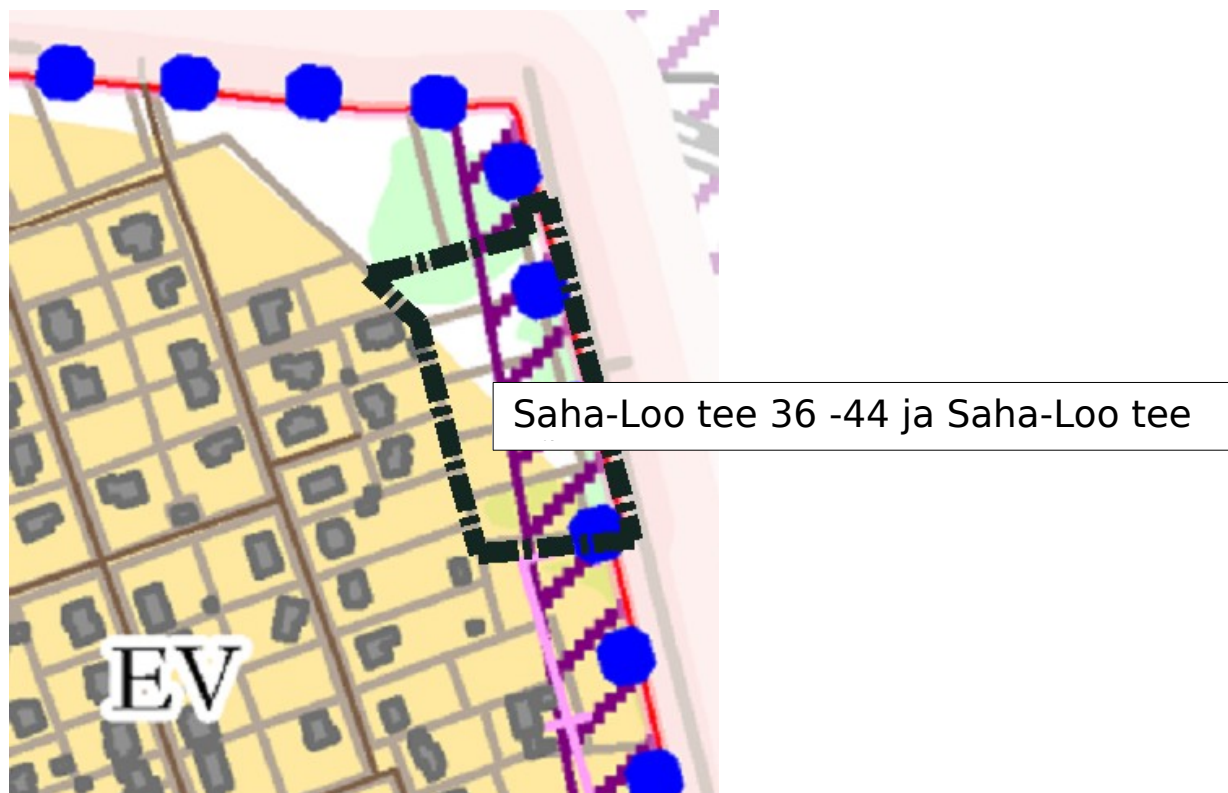
Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.1. Vastavus Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringule

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette planeeringu alasse jäävad kinnistud liita üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks.

Koostatud detailplaneeringu eskiis sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Väikeelamumaa-ala (EV) –Üksikelamu (ühe põhisissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga elamu) ning arhitektuuriselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alale võib ehitada: üksikelamuid; kaksikelamuid. Lisaks võib väikeelamu maa-alale ehitada: kaubandus- ja teenindushooneid; büroo-, ühiskondlikud-, kultuuri- ja spordihooneid; äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele; muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi; rajada haljas- ning pargialasid.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Kehtivas üldplaneeringus on planeeringuala osalt reserveeritud perspektiivse transpordikoridori jaoks Rail Baltic raudtee ja Tallinna-Helsingi raudteetunneli ühenduse loomiseks.

Detailplaneeringu eskiislahendusega tehakse ettepanek kehtivat üldplaneeringut muuta, kuna muudetakse alal kehtivat maakasutuse juhtotstarvet. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeritavad maaüksused paiknevad tiheda liiklusega Saha-Loo tee ääres, kus kehtiva detailplaneeringuga oli kavandatud viis üksikelamumaa sihtotstarbega krunti. Algatatava detailplaneeringuga kavandatav ärihoone koos krundile rajatava haljastusega pakub olemasolevatele elamuteleturvalist puhvertsooniaktiivse liiklusega riigitee ja elamukruntide vahel.

Planeeringu ala jääb Tallinn-Narva maantee ja Saha-Loo tee äärsesse äri- ja tootmispiirkonda kuna logistilisest asukohast tulenevalt ning juba toimivate äri- ja tootmispiirkondadena on Tallinn-Narva maantee äärne piirkond sobilik äri- ja tootmistevõime arendamiseks.

Planeeringuala jääb osaliselt üldplaneeringus ette nähtud perspektiivse põhimõttelise raudtee koridori, mis on määratud Rail Baltic raudtee ja Tallinn – Helsingi raudteetunneli ühenduse loomiseks.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) seletuskirjas on rõhutatud, et kuni raudtee koridori täpsema planeerimise ja ühenduse väljaehitamiseni, on lubatud raudtee koridoris rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid. Raudtee koridori väljaarendamisega kaasneb maaomanikul kohustus raudtee koridori rajatud ajutise iseloomuga ehitised lammutada.

2.2 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU OSALINE MUUTMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva „Iru küla Matsu 2 maaüksuse detailplaneering“ osaliseks muutmiseks.

2002. aastal kehtestatud Jõelähtme vallas Iru külas Matsu 2 maaüksuse detailplaneeringuga on kavandatud 5,82 ha suuruse Matsu 2 maaüksuse maa-alajagamise, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine kinnistu jagamisel tekkinud 17 elamumaa sihtotstarbega krundile kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks ja ühele ärimaa sihtotstarbega krundile kuni kahekorruselise ärihoone ehitamiseks ning kahele tootmismaa sihtotstarbega krundile ühekorruseliste tootmishoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu eskiis on koostatud 1,2 ha suurusele maa-alale, kus paiknevad varem planeeritud viis elamumaa sihtotstarbega maaüksust ja üks transpordimaa sihtotstarbega maaüksus. Planeeringu eskiislahendusega on ette nähtud liita elamumaa sihtotstarbega kinnistud ja osa transpordimaa sihtotstarbega kinnistust üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, muudetakse transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurust ja piire. Planeeritud ärimaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kahekorruselise büroo- ja laohoone ehitamiseks.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse põhjused:

- Narva maantee ja Saha-Loo tee äärne ala on kiiresti arenev äripiirkond, ning senine ehitusõigus ei rahulda tänaseid vajadusi;
- kehtiv lahendus on tänapäevast situatsiooni arvestades ebaratsionaalne;
- maa omanike soov muuta maakasutus otstarbekamaks.

2.3 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita olemasolevad viis elamumaa sihtotstarbega kinnistut ja osa transpordimaa sihtotstarbega kinnistust üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, seada planeeritud

krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Iru küla kirde osas, Narvamaantee ja Saha-Loo teeristumiskoha vahetus läheduses.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

Planeeringuala moodustavad:

- Saha-Loo tee 36 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0845 pindala 1974 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
- Saha-Loo tee 38 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0844 pindala 1872 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
- Saha-Loo tee 40 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0843 pindala 1850 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
- Saha-Loo tee 42 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0842 pindala 1861 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
- Saha-Loo tee 44 kinnistu, katastritunnus 42501:001:0841 pindala 1626 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
- Saha-Loo tee lõik 8 kinnistu, katastritunnus 42501:001:2144 pindala 1379 m²; sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Saha-Loo tee lõik 9 kinnistu, katastritunnus 42501:001:2145 pindala 1009 m²; sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kasutusotstarbed

Saha-Loo tee 36 - 44 kinnistute sihtotstarve on elamumaa 100%;

Saha-Loo tee lõik 8 ja Saha-Loo tee lõik 9 kinnistute sihtotstarve on transpordimaa 100%.

Olemasolevad hooned

Planeeritav ala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Saha-Loo tee L4, katastritunnus 44604:001:0275, pindala 23033 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Metsa tee 3a, katastritunnus 24504:002:0289, pindala 1339 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Metsa tee 5a, katastritunnus 24504:002:0359, pindala 1439 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 1-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120244627), kuur (ehitisregistri kood 1207060);

Metsa tee 7a, katastritunnus 24504:002:0189, pindala 1312 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120630281);

Metsa tee 9a, katastritunnus 24504:002:0193, pindala 1270 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120630280);

Metsa tee 11, katastritunnus 24504:002:0008, pindala 2524 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 116044825);

Metsa tee 13, katastritunnus 24504:002:1540, pindala 2529 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu ((ehitisregistri kood 120260045);

Saha-Loo tee 34, katastritunnus 24504:002:0437, pindala 5520 m², sihtotstarbega ärimaa 50% ja tootmismaa 50%, hoonestatud: 2-korruseline laohoone (ehitisregistri kood 121282604) ja varjualune (ehitisregistri kood 120560484);

Saha-Loo tee 46, katastritunnus 24501:001:0846, pindala 3874 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, hoonestamata;

Saha-Loo tee 48, katastritunnus 24501:001:0847, pindala 7405 m², sihtotstarbega ärimaa 100%, hoonestamata.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab Saha-Loo tee L4 (44604:001:0275), millelt olemasolev mahasõit jääb planeeringuala lõunaossa.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Saha-Loo teel paiknevad kõrgepinge kaablid ja sidekaablid ning gaasitorustik. Kinnistuid Saha-Loo tee 36, 38 ja 40 läbib kõrgepinge kaabel, mis paikneb pikki planeeringuala lõuna – ja läänepiiri.

3.6. Olemasolev haljastus ja reljeef

Planeeringualasse jäävatel kinnistutel on kõrghaljastus. Okaspuud (kuused) paiknevad suures osas kinnistutel Saha-Loo tee 42 ja 44. Kinnistutel Saha-Loo tee 36 – 40 domineerib lehtpuuvõsa.

Körghaljastusega planeeringuala on looduslik rohuala (planeeringuala põhjaosa) ja planeeringuala lõunaosa on võsastunud tühermaa (ehitusprahiga).

Planeeringuala on kerge langusega põhjast lõunasse.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- gaasitorustike kaitsevöönd mõlemale poole 1 m toru teljest kummalegi poole;
- sidekaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- elektri õhuliini 35 – 110 kV kaitsevöönd mõlemale poole liini 25m äärmisest liiniteljest;
- Saha-Loo tee ääres kulgev Rail Baltica võimalik trassikoridor;
- perspektiivne Rail Baltic raudteed ja perspektiivset Tallinna-Helsingi tunnelit ühendava raudtee trassikoridor.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust: viiest elamumaa sihtotstarbega kinnistust ja kahest transpordimaa sihtotstarbega kinnistust moodustatakse üks ärimaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritud krundijaotus:

Pos. 1 krunt sihtotstarbega ärimaa 100% suurusega 10290 m²;

Pos. 2 krunt sihtotstarbega transpordimaa 100% suurusega 1282m².

4.2. Maaüksuse koormusnäitajad

Kavandatud täisehitusprotsent on 26,3%, hoonestustihedus on 0,53.

4.3. Krundi ehitusõigus

Pos. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (ärihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2700 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	11 m ärihoone; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 ärihoone; 1 abihoone

4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0–30°
Maksimaalne kõrgusmaapinnast:	11 m ärihoone; 5 m abihoone
Maksimaalne korruselisus	2 - ärihoone; 1 - abihoone
Välisviimistlus:	kivi, klaas, betoon, krohv, puit
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi.

Hoonearhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

4.5. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,8 meetrit.

Piire võib olla vörkpiire või vörkpiire hekiga (teega piirnevatel piiridel).

Värvad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist, piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt Saha-Loo teelt.

Planeeritud krundilt on kavandatud väljasõit läbi naaberkinnistu Saha-Loo tee 46.

Tabel 1: Parkimine

Ehitise otstarve	Ehitise asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arvkrundil
	väikeelamute ala		
Planeeritud: laod	1 / 90	5400 : 90 = 60	60
Planeeritaval maa-alal kokku		60	60

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standard „Linnatänavad” (EVS 843:2016) alusel.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundil maapealsetel parkimisaladel. Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 60 autole. Krundile kokku on planeeritud 69 parkimiskohta.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualasse jäävatel kinnistutel on kõrghaljastus, mis paikneb suures osas planeeringuala põhjaosas ja osaliselt ala keskel. Kõrghaljastusega alal domineerivad kuused. Planeeringuala lõunaosa on võsastunud (lehtpuud) tühermaa. Planeeringulahenduses on osakõrghaljastust ettenähtud säilitada (kuused) ja uue haljasala rajamine krundi läänepiiri äärde. Rajatav haljasala on eralduseks elumumaa ja ärimaa sihtotstarvetega kruntide vahel. Parema eraldatuse tagavad okaspuud nagu kuused, nuld, elupuud). Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe alustaimestik.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti nõuetele ei tohi istutada teede äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajaliku nähtavust.

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Soovituslikult paigutada prügikonteinerid hoone mahtu, mis vähendab territooriumi reostamise võimalust.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 37.80 - 38.5m langusega lõunast põhja. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademetevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Kõvakattega pindadelt koguda sademevesi ja suunata õli-bensiini-liivapüüduritesse ning edasi ühtlustusmahutitesse või muu lahendus, mis on ette nähtud sademevee vooluhulkade puhverdamiseks. Pikki krundi läänepiiri on planeeritud nõva, mis on ette nähtud sademevee kogumiseks ja immutamiseks.

Sademeteveet ei tohi juhtida tee alusele maaüksusele, sh tee koosseisu kuuluvasse teekraavi.

Ehitusprojektis täpsustatakse kinnistusisene sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

Planeeritud krundile on lubatud paigaldada mitu õli- ja liivapüüdurit. Õli- ja liivapüüdurite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

4.9. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Kavandatud tegevus on oma iseloomult (büroo-laohoone planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	1,2 ha	
kavandatud kruntide arv	2	
krunditud maa bilanss:		
ärimaa	10474 m ²	90,5%
transpordimaa	1095 m ²	9,5%
kavandatud täisehitus %	26%	
haljasala	2095m ²	20%
planeeritud parkimiskohtade arv	60	

Koostas:
Külli Samblik
arhitekt
Optimal Projekt OÜ
10.02.2022