

Loo alevik Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneering

Harjumaa, Jõelähtme vald, Loo alevik küla



Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise kalmeväli reg-nr 17627 kaitsevöönd

Töö nr: 21007DP3

Tellijä: Jõelähtme Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,

volitatud maastikuarhitekt ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Muinsuskaitse eritingimused.....	6
1.5. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	7
2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.3. Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	9
2.5.1. Juurdepääs avalikule tee.....	9
2.5.2. Veevõrk ja tuletõrjevesi.....	9
2.5.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	9
2.5.4. Elektrivõrk ja valgustus	9
2.5.5. Sidevõrk	10
2.5.6. Soojusvarustus ja gaasivõrk.....	10
2.6. Tuleohutus	10
2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	10
2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	11
2.9. Servituutide seadmise vajadus	12
2.10. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	12
2.11. Planeeringu elluviimine	12
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	17
5. Planeeringu lisad	19



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Jõelähtme vallas Loo alevikus Pirta tee 24 kinnistut (katastritunnus 24501:001:0350), sihtotstarve elumumaa, pindala 4911 m² ja Künka kinnistut (katastritunnus 24504:002:0931), sihtotstarve elumumaa, pindala 1400 m². Planeeringuala suuruseks on 6400 m². Planeeritud kinnistud on hoonestamata.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase joonega (alus Maa-ameti kaardirakendus).

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavate üksuste liitmine üheks elumumaa krundiks ja määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ridaelamu ehitamiseks, lahendatakse tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Loo alevik Pirita tee 24 ja lähiala detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavalituse 7.04.2022 a korraldusega nr 324.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Loo alevik, Koplimetsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 20.01.2022 a korraldus nr 54);
- Nehatu küla Nehatu lauda I maatükk, Nehatu lauda II maatükk ja Nehatu lauda III maatükk detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme vallavolikogu 27.09.2012 a otsusega nr 324);
- Jõelähtme valla Loo aleviku Lepa tee 2-6 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 40).

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualale on juurdepääs Pirita teelt. Kinnistud on hoonestamata. Kinnistul kasvavad üksikud lehtpuud. Tehnovõrguühendused puuduvad.

Planeeringu ala jääb üleriigilise tähtsusega M46 Vao ehituslubjakivi maardla passiivse tarbevaru 18. ploki edelanurka ning kinnistule ulatub kinnismälestise nr 17627 Kalmeväli 50 m kaitsevöönd.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 07.02.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

1.4. Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitseamet (harjumaa nõunik Ly Renter) on oma 1.1-7/3394-1 kirjas, väljastanud detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimused järgmiselt.

- Pirita tee 24 kinnistul asub arheoloogiamälestis kalmeväli reg-nr 17627 kaitsevöönd. Muinsuskaitseameti hinnangul ei ole tõenäoline, et mälestise kaitsevööndis planeeritava ridaelamu alal võiks kultuurkihti esineda, mistõttu ei ole hoonealusel alal või sellest alast lääne ehk tee pool pinnaseteid tehes arheoloogilised uuringud esialgu vajalikud.
- Sellegi poolest tuleb kaevetööde käigus olla tähelepanelik ning arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseametist tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
- Kui tööd piirduvad ainult mälestise kaitsevööndi alaga, tuleb enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Tööde tegemise teatise vorm). Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud.

Tingimused arheoloogiapärandi kaitseks:

- Kavandada hoone toimimiseks vajalikud vee-, kanalisatsiooni ja kommunikatsioonitrassid, samuti parkimisplatsid, ridaelamu ja Pirita tee vahelisele alale.
- Ridaelamu ja arheoloogiamälestise kalmeväli vahelisele alale võib projekteerida lihtkonstruktsioonis rajatise (nt mänguväljakuid, kergkonstruktsioonis abihooneid vmt), kuid kui nende rajamisega kaasnevad pinnasetööd, tuleb Muinsuskaitseametile esitada tööde tegemise teatis. Olenevalt mahtudest võib Muinsuskaitseamet seada töödele täiendavaid tingimusi sh vajadusel arheoloogilised uuringud.

- Maapinna tõstmisega seotud pinnasetööde tegemisel tuleb Muinsuskaitseametile esitada tööde tegemise teatis. Olenevalt mahtudest võib Muinsuskaitseamet seada töödele täiendavaid tingimusi sh vajadusel arheoloogilised uuringud.

1.5. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2 (Kontaktvööndi joonis).

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pere- ja paariselamu maa krundi minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind on üldplaneeringuga määratud Loo alevikus pereelamu maal 1500 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast. Ridaelamu maa krundi täpse suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m.

Üldplaneeringu järgi on Loo alevikus uushoonestuse maksimaalne lubatud korruselisus 2 (k.a mansardkorrus) ning hoone suhteline kõrgus maksimaalselt 9 m; piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,2 m ning läbipaistvus vähemalt 10%.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu lahenduse kohaselt asub planeeringuala Elamu maa-alal, kuhu võib ehitada üksikelamuid, kaksikelamuid, korterelamuid ja ridaelamuid. Ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m² (valdav väikeelamu krundi suurus) x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine. Piirete suurim lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas koostamisel olema üldplaneeringuga.

Planeeringuala paikneb Loo alevikus lääneservas Loo tee läheduses Pirita tee ääres. Planeeringualast lõunasse jääva Pirita tee äärde eramud. Läänepoolse kavandatakse Koplimesa maaüksuse detailplaneeringu alusel ridaelamuid. Läänes ja Loodes asuva äri ja tootmismaa kinnistud.

Lähimad kauplused, toitlustusasutused, postkontor, kultuurikeskus, lasteaed, kool ning sportimisvõimalused asuvad Loo alevikus. Lähim bussipeatus asub Loo teel planeeringualast ca 700 m kaugusel.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Pirita tee 24 ja Künka kinnistud on planeeritud liita üheks krundiks – Pos 1. Krundile on planeeritud ehitusõigus ühe kuni 8 boksi ridaelamule või kahele kuni 4 boksi ridaelamule.

Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).



Hoonestusalad paiknevad kahest küljest 4 m kaugusel krundipiirist, tänavamaapoolsel küljel 10 m kaugusel krundipiirist ja Pirita tee 22 poolisel küljel 8 m kaugusel krundipiirist.

Hoone tuleb paigutada fassaadiga Pirita tee poole ning hoonet tuleb liigendada. Hoone põhimahu kohustuslik ehitusjoon on planeeritud naaberhoonetega samale joonel 15 m kaugusele krundipiirist. Hoone põhimahu kohustuslikust ehitusjoonest võivad eenduda varikatused ja hoonest eenduvad osad.

Lisaks põhihoone(te)le võib ehitada hoonestusalale kuni 4 abihoonet suurusega 4x40 m².

2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas.

Planeeritud põhihoone suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on 9,0 m, korruselisis 2 korrust. Lubatud keldrikorrus, selle tegemisel järgida radoonikaitse nõudeid.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5 m.

Elamukruntide tänavate poolsete krundipiiride poolsete piiretena võib kasutada kivi-metall piirdeid ning keevispaneel piirdeid, külgmiste ja tagumiste krundipiiride piiretena võib kasutada ka võrkpiiret. Olemasolev Pirita tee 22 piirdeaed on paigaldatud ca 60...70 cm ulatuses üle krundi piiri. Piirde asukohta tuleb korrigeerida. Juhul kui omanikud saavutavad kokkuleppe võib ka krundipiiri asukohta korrigeerida nii, et olemasolev piirdeaed jääb krundipiirile.

Kõikidel krundipiiridel on lubatud ka hekid. Ridelamubokside hoovipoolseid õuealasid on lubatud eraldada piiretega. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m, läbipaistvusega vähemalt 30%.

2.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on planeeritud Pirita teelt. Sõiduautode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Krundisiseselt tuleb tagada parkimiskohad vähemalt kahele autole ühe leibkonna kohta. Lisaks on planeeritud kuni neli soovituslikku parkimiskohta külalistele.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavad üksikud väheväärtuslikud lehtuud, mis võib raiuda. Planeeringuga on kavandatud krundile uusi puid. Õuealale on võimalik ehitada abihooned, kuhu saab paigaldada aiatööriistad, jalgrattaid, jms hoidmiseks ja mänguvahendid lastele. Täpne õueala lahendus määratakse projektis.

Haljastatav ala peab olema suurem kõvakattega alast. Põhijoonisel esitatud haljastuse lahendus on skemaatiline. Soovitav on krundi piiridel kasutada hekke.

Kõrghaljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus, vajalik kasvuruum ja -koht, sh arvestada ümbritsevast (hooned, teed, valgustuspostid) tulenevaid võimalikke mõjutusi.

Krundil maapinna kõrgust on lubatud tõsta kuni 1,25 m, kuid arvestada tuleb naaberkruntide maapinna kõrgusega. Pirita tee 22 maapind on planeeringuala maapinnast kuni 1,22 m kõrgem. Koplimesa kinnistu detailplaneeringus ei ole maapinnakõrgust käsitletud. Maapinna tõstmisel ja krundi vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistule ja maapinna üleminek naaberkinnistule peab olema sujuv.

2.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.5.1. Juurdepääs avalikule teele

Planeeringualalt on juurdepääs Pirita teele (24504:002:0602).

2.5.2. Veevõrk ja tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ 14.11.2022 a tehnilised tingimused nr 154/2022.

Veevarustuse ja tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud veevarustuse DN160 ringistus Loo tee ja Pirita tee veetorustike vahel.

Krundile on veetorustiku liitumispunkt välja ehitatud. Maakraan DN50 Pirita tee 24 kinnistu piiril on liitumispunktiks Loo aleviku ühisveevärgiga.

Kõik kinnistusesed veetorustikud projekteerida plastist joogiveetorust, mille omavahelised ühendused on lubatud teha vaid keevisõmblusega. Igale boksile projekteerida eraldi maakraan DN25 ja veemõõdusõlm. Veemõõdusõlm paigaldada boksi sisendtorustikule lähima esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Veearvesti DN15 pikkusega 110mm paigaldab kliendi poolt paigaldatud veemõõdusõlme Loo Vesi OÜ. Väljavõtete paigaldamine enne veemõõdusõlme on keelatud. Lubatud max veetarbimine kinnistu kohta 4 m³/d, arvestatuna boksi kohta 0,5m³/d

Tagatud on väline tulekustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul olemasolevatest hüdrantidest. Lähim hüdrant asub Aasa teel 170 m kaugusel planeeringualast.

2.5.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsiooni ja sademeveekanalisatsiooni planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ 14.11.2022 a tehnilised tingimused nr 154/2022.

Liitumine Loo aleviku ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Aasa teel asuvas kanalisatsiooni kaevus (K-54). Kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud Pirita tee 28 (endine Koplimesa) liitumisvõimalusega ning seetõttu on reserveeritud toru asukoht Pirita tee maa-alal.

Kinnistu liitumiseks on ette nähtud Pirita teele kinnistu piirist 1-1,5 m kaugusele ette liitumiskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks Loo ühiskanalisatsiooniga.

Lubatud on kanaliseerida ainult olmekontsentratsiooniga reovett, vältida sade- ja pinnavete sattumine olmekanaliseerimisitorustikku. Lubatud maksimaalne kanaliseeritav vooluhulk 4 m³/d.

Krundilt on võimalik sadeveed ära juhtida Aasa teel asuvasse sadeveekaevu SK-26, paigaldades kinnistule õli-liivapüüduuri. Kuna krundil on rohkelt haljaala on lubatud ka sademevett imutada krundi piires.

2.5.4. Elektrivõrk ja valgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on AS Loo Elekter 03.10.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 38-2022.

Planeeringu ala elektrivarustus näha ette Nehatu 5 alajaama MP seadmest. Planeeringuala toiteks on ette nähtud 24/7 juurdepääsetav reservtoitevõimalusega 0,4kV maakaabli trassikoridor alates alajaamast kuni kinnistu piirile planeeritud liitumispunktini.

2.5.5. Sidevõrk

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 17.10.2022 a tehnilised tingimused nr 37320513.

Planeeritud krundi sideühendus on planeeritud alates Loo tee ja Pirita tee ristmikul asuvast sidekaevust nr 15236. Pirita teele on planeeritud uus sidekanalisatsioon kuni planeeritud krundini.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.5.6. Soojusvarustus ja gaasivõrk

Hoone kütmiseks võib kasutada gaasi, soojuspumpasid (maasoojuspumbad ja/või õhksoojuspumbad), päikesepaneele, pelletteid. Soojuspumpade välisosad tuleb paigutada Pirita tee 22 ja Pirita tee 28 (endine Koplimesa) naaberkruntidest vähemalt 10 m kaugusele.

Täpne soojusvarustuse lahendus määratakse ehitusprojekti.

Gaasivarustus on lahendatud AS Gaasivõrk 22.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/57-23.

Krundi gaasiga varustamiseks on planeeritud „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Kuusiku tee kinnistul (24501:001:2199). Uus toru on planeeritud mööda avalike teid kuni planeeringualani. Vt joonis 2 ning joonis 5. Gaasitorule on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

Gaasitorustiku täpne lahendus tuleb määrata ehitusprojekti.

2.6. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tuletõkke sein nõuetele.

Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs planeeritud hoonetesse on kavandatud mööda juurdepääsuteed. Täpne sissepääsu asukoht hoonetesse lahendatakse projekteerimisel.

Ehitise väline tulekustutusvesi on tagatud Aasa teel asuvast hüdrantist nr 58, mis asub planeeritud krundist 170 m kaugusel. Lisaks on hüdrant Pirita tee ja Proosa tee ristmiku juures ja Loo tee ja Proosa tee ristmiku juures. Hüdrantide asukohad on esitatud joonisel nr 2 Kontaktvööndi joonis.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;

- üldkasutatavate alade (ühine õueala) korrashoid.

2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke ega keskkonnakaitselisi objekte. Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse kontaineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Ehitustegevuse ajal suureneb müra- ja vibratsioonirisk, kuid tegemist on ajutise nähtusega.

Hoonete projekteerimisel tuleb teha radooniuuring, mis seab edasised tingimused hoonete projekteerimiseks. Hoonete projekteerimisel tagada siseruumides radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõudeid ja soovitusi.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntide hoonestusalade ja ehitusõigusega ning ruumiprogrammi koostamisel ja akende projekteerimisel arvestada insolatsiooninõuetega.

Planeeringulahendusele on koostanud Kajakaja Acoustics OÜ Keskkonnamüra hinnangu, töö nr 23343.

Keskkonnamüra hinnangu kokkuvõte:

Liikluspõhise olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostati auto- ja raudeeliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused ning vahetud helirõhutasemete mõõtmised.

Arvutused teostati autoliikluse osas vastavalt üldtunnustatud Prantsusmaa arvutusmeetodile NMPB-Routes-96, raudteeliikluse osas Madalmaade arvutusmeetodile SRM II ning mõõtmised vastavalt Nordtest 056 meetodile NT ACOU056 „Road traffic: Measurement of noise immission – survey method“.

Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2022. aasta ning perspektiivses olukorras vastavalt 2050. aasta liikluskoormuse hinnangutele.

Tagamaks siseruumides kehtestatud liikluspõhise normtasemete täitmine, on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad liikluspõhise müratasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad helisolatsiooni nõuded. Selle jaoks arvutati hoonete fassaadidele mõjuvad müratasemed päevasel ja öisel ajal.

Töö peamised tulemused on:

- Eluhoone teepoolsetele fassaadidele mõjuvad 2022. aasta liikluskoormuse olukorras päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 58$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 48$ dB;
- Eluhoone teepoolsetele fassaadidele mõjuvad 2050. aasta liikluskoormuse olukorras päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 59$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 52$ dB.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria piirtaseme nõuded on arvutuslikult täidetud.

Reaalsete helirõhutasemete mõõtmistulemused olid planeeringualal päevasel ajal teostatud mõõtmiste ajal $LA_{eq} = 54...56$ dB. Mõõtmistulemuste ja modelleerimistulemuste võrdlusest selgub, et reaalsete helirõhutasemete mõõtmiste ning teoreetilise müra levikumudeli põhjal arvutatud müratasemed on olemasolevas olukorras väga sarnased (erinevus ca 1 dB).

Projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w+Ctr} \geq 30...35$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusratasemest

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Puudub vajadus servituutide seadmiseks.

Pirita tee kinnistule on planeeritud isikliku kasutusõigus seadmise vajadus veetoru, sidekanalisatsiooni, elektri kaabli, kanalisatsioonitoru, sademeveekanalisatsioonitoru ja gaasitoru ehitamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

Aasa tee 8 kinnistule on planeeritud isikliku kasutusõigus seadmise vajadus, elektri kaabli, kanalisatsioonitoru ja sademeveekanalisatsioonitoru ehitamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

Aasa tee kinnistule on planeeritud isikliku kasutusõigus seadmise vajadus, elektri kaabli, kanalisatsioonitoru ja sademeveekanalisatsioonitoru ehitamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

Aasa tee 6 kinnistule on planeeritud isikliku kasutusõigus seadmise vajadus, sademeveekanalisatsioonitoru kaitsevööndi talumiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

11110 Nehatu-Loo-lagedi tee L1 ja Kuusiku tee maaüksusele on planeeritud isikliku kasutusõigus seadmise vajadus gaasitoru ehitamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

2.10. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- Katastritoimingud – krundi moodustamine.
- Kinnistusraamatukanded.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute (sh radooni) teostamisega.
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks.
- Taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale, sh ÜVK tehnovõrgud Loo Vesi OÜ-le.
- Hoone projekteerimine ja ehituslubade väljastamine.

- Elamu, abihoone, piirete ja krundisisese taristu ehitus.
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Nr	Nimetus	Allkirjastaja	Nr ja kuupäev	Teksti ära kiri	Originaali asukoht	Planeerija märkused
1	Loo Elekter AS	Kalev Salvat	03.12.2022	Elektrivõrgu lahendus sobilik. Palun kooskõlastage lahendus ka kõigi kinnistuomanikega.	E-kiri	Kooskõlastatud Aasa tee 8 kinnistu omanikuga
2	Loo Vesi OÜ	Ain Mutli	23.01.2023	Märkusteta	E-kiri	-
3	Telia Eesti AS	Dimitri Kirsanov	37477470 01.12.2022	Esitatud tüüptingimused projekteerimiseks.	Digiallkirjastatud konteiner	-
4	AS Gaasivõrk	Tanel Kerner	3-7/928-23 05.07.2023	Esitatud tüüptingimused projekteerimiseks.	Digiallkirjastatud konteiner	-
5	Aasa tee 8 kinnistu omanik	Esindaja Nikolai Pitšugov (AS Omakodumaja)	12.12.2022	Põhimõtteliselt võime seda IKÕ lepingut ära teha. Andke varakult ette teada notariaalse tehingu kuupäeva ning saatke ette ka lepingu projekt. Meil on vaja selle alusel notari jaoks vormistada ka oma nõukogu otsus. Parimate soovidega, Nikolai Pitšugov AS Omakodumaja p.s plaanil on ol. ol. veetoru märgitud kui planeeritav.	E-kiri	-
6	Päästeamet	Dimitri Peterson	06.09.2023	Märkusteta	Digiallkirjastatud konteiner	-
7	Muinsuskaitseamet	Ly Renter	25.08.2023	Märkusteta	Digiallkirjastatud konteiner	-
8	Terviseamet	Liis Korp	9.3-1/23/8732-4 27.02.2024	Märkusteta. Terviseamet juhib täiendavalt tähelepanu kehtivatele piirnormidele millega tuleb arvestada.	Digiallkirjastatud konteiner	-



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

5. Planeeringu lisad

[illegible]

